

Van woonopgaven naar woonoplossingen

[illegible]

Dick Boschman, gemeente Duiven
Janine Boers en Fokke de Jong, Atrivé

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 De woonvisie en woonagenda van de gemeente Duiven	3
1.1 De inzet en de oogst	3
1.2 De koers en beleidsdoelen van de gemeente Duiven	4
1.3 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen en vraagstukken	10
Hoofdstuk 3 Meer passende woningen	15
3.1 Wat zien we? Meer passende woningen nodig!	15
3.1.1 Wat is de huidige vraag?	15
3.1.2 Wat vraagt de toekomst?	19
3.1.3 Woonbehoefte in de kernen	21
3.2 Wat willen we? Iedereen (snel) een passende woning!	22
3.2.1 Passende woningbouw vraagt versnelling	22
3.2.2 Meersporenbeleid sociale huurvoorraad	24
3.2.3 Samenvattend: richtinggevend woonprogramma tot en met 2025	25
3.3 Dit gaan we doen: sturen, makelen en versnellen	26
Hoofdstuk 4 Een zorgzame gemeenschap en een geschikte woning	28
4.1 Wat zien we? Toenemende diversiteit	28
4.2 Wat willen we? Volwaardig leven faciliteren!	31
4.3 Dit gaan we doen: faciliteren en bemiddelen	34
Hoofdstuk 5 Een energieke gemeenschap en duurzaam thuis	35
5.1 Wat zien we? Verduurzamingsopgave	35
5.2 Wat willen we? Duurzame investeringen!	37
5.3 Dit gaan we doen: routekaart duurzaamheid	39
Hoofdstuk 6 Woonagenda 2017 tot 2022 van de gemeente Duiven	40
Bijlage 1 Bronnen Woningmarktonderzoek Duiven	44
Bijlage 2 Tabellenboek	45

Hoofdstuk 1

DE WOONVISIE EN WOONAGENDA VAN DE GEMEENTE DUIVEN

Dit is de woonvisie en woonagenda gemeente Duiven 2025. Waarom visie én agenda? Een visie geeft, rekening houdend met trends en ontwikkelingen, weer waar we naar verlangen in de gemeente Duiven, hoe we willen bewegen in veranderende marktomstandigheden en hoe we invulling geven aan nieuwe verhoudingen en onze rol. U leest welke beleidsdoelen wat ons betreft richting geven. Een agenda geeft focus en prioriteert die vraagstukken waarvan onze inwoners & partners vinden dat ze om een oplossing vragen. U leest welke interventies een antwoord (kunnen) zijn. Onze woonagenda laat zien waar we samen met onze partners de handen voor uit de mouwen willen steken. Eén ding weten we zeker. Het stuk dat voor u ligt, maakt duidelijk wat wij van onszelf en van onze partners verwachten. En de allianties die we gedurende dit proces hebben gesmeed, laten de energie en realisatiekracht van onze gemeenschap zien.

Leven in een hemel op aarde & interessante uitdagingen

Wonen in de gemeente Duiven betekent wonen in een omgeving met volop ruimte en groen en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Drie kernen met pit en elk hun eigen karakter, gemeenschappen en een actief verenigingsleven. Onderdeel van de dynamische regio Arnhem Nijmegen. Wonen raakt iedereen. Dat is de reden dat we deze visie en agenda nadrukkelijk samen met de samenleving hebben 'ontworpen'. Vanuit de overtuiging van de gemeente Duiven dat de samenleving alles in zich heeft om samenlevingsvraagstukken op te lossen en de gemeente alles in zich heeft om bij te dragen aan een oplossing. Als gemeente kijken wij met veel genoegen terug op de bijeenkomsten waar inwoners en partners hun hoofd en hun hart lieten spreken. Eén van de deelnemers verwoordde het mooi: "We leven hier in een hemel op aarde. Een ideale plek: we maken hier nog buurt, het is hier veilig en beschermd, met voorzieningen dichtbij en een station. En met een gemeente die je als het ware nog 'vast kan pakken'!" Nabij en aanspreekbaar. Een stevige basis dus om verder te werken aan een zorgzame, duurzame en energieopwekkende gemeenschap. En dat is mooi, want er zijn ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en ons voor interessante uitdagingen stellen.

1.1 De inzet en de oogst

Inwoners als startpunt & allianties als vliegwiel

Maatschappelijk doen zich grote wijzigingen voor die het domein van wonen beïnvloeden. Technologisch, economisch en demografisch. Zijn we wendbaar en vooruitziend genoeg om tijdig bij te sturen? Wie hebben we nodig om tot oplossingen te komen die hout snijden? En hoe houden we de vinger aan de pols om te zien of acties en projecten ook daadwerkelijk bijdragen aan onze beleidsdoelen? Wie met een visie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Vanuit dat perspectief zijn betrokkenen van gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, dorpsraden, burgerinitiatieven,

inwoners, marktpartijen, zorginstellingen en maatschappelijk middenveld samen op pad gegaan. Op de podia van het Nacht van het Vraagstuk en de Woonalliantiefabriek en tijdens projectgroepen en sessie met de raad ontmoetten diverse partners elkaar. Samen kijken deelnemers terug op een zoektocht naar dat wat goed werkt in de gemeente Duiven, de belangrijkste maatschappelijke opgaven, ambities & kansrijke oplossingen. In de kern draait het om het diepe besef van *wederzijdse afhankelijkheid* en *gezamenlijke verantwoordelijkheid*. Samen gaan en staan voor een gezonde woningmarkt waarin inwoners het startpunt zijn en niet het sluitstuk van instituten. Precies wat inwoners van deze gemeente mogen verwachten van hun bestuurders, in zowel het publieke domein als het maatschappelijk middenveld en de private sector.



1.2 De koers en beleidsdoelen van de gemeente Duiven

Samen met alle deelnemers aan de diverse podia zijn drie inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze agenda. **Meer passende woningen.** Dat is zonder twijfel de grote gemene deler in de opgaven en de grote uitdaging in Duiven. Menigeen ziet nu vast en zeker nieuwe woningen op zijn of haar netvlies verschijnen. Maar dat is slechts 1 stukje van de puzzel..... betrokkenen hebben de gemeente opgeroepen inhoudelijk niet alleen de geijkte wegen te bewandelen. Dat pleidooi brengt ons gelijk bij een ander appel dat is gedaan: "Gemeente, pak je rol en pak door. En weet wanneer je welke rol moet pakken: soms als supporter, soms als verbinder en wanneer nodig als regisseur die het laatste woord heeft en besluiten neemt. Duiven, maak waar!"

Onze woonvisie op de gemeente Duiven in 2025

In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Er zijn ook alternatieven in de gemeente voor hen die daar niet meer toe in staat zijn.

De gemeente Duiven is een bewuste keuze voor gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust, ruimte en gemeenschapszin te zoeken. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de regio Arnhem Nijmegen.

In onze kernen is er in 2025 meer dan ooit sprake van eigen kracht en verantwoordelijkheid van onze inwoners. Mensen zorgen voor elkaar en voor hun woonomgeving, en werken meer dan ooit samen. Er zijn verschillende coöperaties en samenwerkingsverbanden van inwoners ontstaan die zich richten op bijvoorbeeld zorg voor elkaar en gezamenlijke zorginkoop, energiebesparing en duurzame opwekking, gezamenlijk tuinonderhoud en het in particulier collectief verband realiseren van kleinschalige woonprojecten.

Als gemeente hebben wij verdere stappen gezet als regievoerder, netwerkpartner, co-creator, stimulator en ondersteuner van initiatieven uit de samenleving.

Meer woningen nodig: toevoegen & bestaande voorraad & matchmaking

In de gemeente Duiven verwachten we tot 2025 nog een autonome groei van circa 300 huishoudens. Als gemeente zien we op dit moment ook dat er vraagdruk is, vooral op de sociale huurvoorraad. Jongeren die op eigen benen willen staan, gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers intramurale instellingen, het zijn groepen die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. De huidige inschatting is dat circa 150 tot 290 huishoudens nu of op korte termijn woonruimte nodig hebben. Wat dit betekent voor de totale huishoudensgroei op langere termijn is lastig in te schatten en vraagt vooral periodieke monitoring. Het is wel aannemelijk dat het een positief effect zal hebben op de huishoudensgroei. We hebben in de gemeente Duiven ook de potentie om op korte termijn een deel van de onvervulde woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving op te vangen, circa 100 huishoudens. Dit laatste vraagt wel om een versnelling in de bouwproductie (pakken van momentum) en afstemming in de regio.

We zien twee belangrijke ondoelmatigheden:

1. Er wonen nu veel (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens in grote en dure woningen die eventueel wel zouden willen verhuizen naar een meer passende (en aantrekkelijke) woning, maar deze woning ontbreekt. Doorstroming komt niet op gang.
2. Er wonen huishoudens (gewild en ongewild) in sociale huurwoningen die daar gezien hun inkomen niet in passen, ze wonen feitelijk te goedkoop (goedkoop scheef wonen) en houden woningen bezet waar anderen met 'spoed' op zitten te wachten. Wel of niet aanpakken van goedkoop scheef wonen (nu woont circa 25% te goedkoop) vergroot of verkleint de vraagdruk.

Naar de toekomst toe (richting 2025) laten de onderzoeken langzaam een ontspanning op de woningmarkt zien, zeker in de sociale huurvoorraad.

Als gemeente willen we dat 'reguliere' woningzoekenden snel een woning kunnen vinden in onze gemeente. Dat geldt in het bijzonder voor woningzoekenden die recht hebben op een sociale huurwoning, we willen dat ze snel terecht kunnen in een betaalbare huurwoning. Als gemeente willen we dat mensen die snel een woning nodig hebben, die ook kunnen vinden. We willen hierbij volop gebruikmaken van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt. Als gemeente willen we plannen toevoegen die echt passen bij de behoefte en daar willen we versnellen. We weten dat woningbouwprogrammering geen exacte wetenschap is. Daarvoor zijn de verschillen in de vraag en 'DNA' per kern te groot. Dit vraagt bij elke locatie en elk project maatwerk en onderbouwd inzicht per kern. Zodat nieuwe woningen precies die vitaliteit toevoegen die de kern nodig heeft. Voor de kernen Groessen en Loo willen we werken langs de route 'manifeste lokale woningbehoefte', om ervoor te zorgen dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. Voor de 'grote' beweging zetten we als gemeente volop in op 'matchmaking'. Een woningmarktregisseur gaat samen met alle betrokkenen behoefte & aanbod & grond & gebouwen & geld & concepten matchen.

Juist het verschil tussen de korte termijn vraag en de langetermijnbehoefte aan sociale huurwoningen vraagt een om gedifferentieerde strategie (aankoop, scheef wonen, doorstroommogelijkheden realiseren, 'friendscontracten', woningsplitsing, toevoegen (tijdelijke) sociale huur). Als gemeente zijn we blij met de eerste allianties die rondom dit thema zijn gesloten:

- Diverse partijen (Rabobank, Vivare, Bosman-Rietbergen makelaars en gemeente hebben op de Woonalliantiefabriek aangegeven dat ze kansen zien om meer woonruimte te creëren zonder (permanente) toevoeging van nieuwbouw. Deze partijen gaan dit in een alliantie verder verkennen.
- Een andere alliantie start een onderzoek naar de toevoeging van 'de juiste woning op een specifiek beschikbare locatie van een particuliere partij. Locatie kan worden ingezet voor (tijdelijke) betaalbare woningbouw met Vivare als mogelijk bouwende partij. Gemeente is aangesloten bij deze alliantie.
- De dorpsraden van Groessen en Loo gaat dit voorjaar in samenwerking met gemeente, Vivare en Rabobank een 'dialoogavond' organiseren over de concrete en actuele behoefte van jongeren, jonge gezinnen en ouderen.

Een zorgzame gemeenschap en een geschikte woning

De gemeente Duiven krijgt te maken met een sterke vergrijzing. De verwachting is dat het aantal 75-plussers tot 2040 toeneemt met circa 1.900 huishoudens (zie figuur 2). In 2040 is 29% van alle huishoudens in Duiven ouder dan 75 plus. Ondertussen leiden de decentralisaties tot een ander woonzorglandschap. Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen. Momenteel zijn er in Duiven 1.870 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. In 2025 is dit aantal met 300 huishoudens toegenomen tot 2.170 huishoudens. Het vraagt nogal wat om zwaardere zorg thuis te leveren. Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren. Los van het woonvraagstuk vraagt de vergrijzing in het bijzonder aandacht voor het thema eenzaamheid. Er wordt een generatie ouder die niet graag een ander 'tot last is'. De reikende handen van familie en burens en de verbinding met professionals zijn essentieel. Tegelijkertijd zien we ontwikkeling van 'normalisering' van bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis. Zij wonen vaker zelfstandig, vanuit het maatschappelijke perspectief: "Je bent meer burger met je eigen voorkeur." Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt en vooral in de sociale huursector. Wanneer we niet inspelen op hun woonbehoeften, bestaat de kans dat zij tussen wal en schip raken, en niet de ondersteuning krijgen die nodig is.

Als gemeente Duiven willen we dat iedere inwoner (vitaal of zorgafhankelijk) waardig kan leven en wonen in onze gemeenschap. Die ambitie waarmaken vraagt veel meer dan een passende woning (de focus van een woonvisie). Als gemeente hebben we de laatste jaren veel 'terug gegeven' aan de samenleving. Buurt maken/'noaberschap' is op veel plekken in de gemeente Duiven nog een begrip (maar geen vanzelfsprekendheid). Als gemeente zien we voor onszelf de verantwoordelijkheid om te blijven agenderen dat er voldoende passende woningen nodig zijn. We willen meer aandacht voor een toegankelijke woonomgeving. We zijn volop bezig met het bouwen van nieuwe structuren en verbindingen tussen samenleving en professionals. En we willen ook onze verantwoordelijkheid nemen in de beantwoording van de vraag hoeveel nieuwe (woonzorg)initiatieven onze samenleving aan kan.

Diverse partijen willen met ons de uitdagingen op pakken, dat blijkt ook uit de vier allianties die zijn gesloten:

- Een initiatiefnemer (naam bekend bij gemeente) wil contact leggen met de dorpsraad Groessen om te bespreken of een gemengde woonvorm (jong en oud) interessant is om mee te nemen in de zoektocht van de dorpsraad naar het toevoegen van nieuwe woningen.
- Initiatiefnemers van begeleid wonen (onder andere Gezinshuis De Wilgenhof) willen verbinding leggen met zorgnetwerk en met dagbestedingsaanbod. Gezinshuis neemt contact met gemeente.
- Er moet een juiste balans zijn tussen nieuwe zorginitiatieven en bestaand aanbod en draagkracht van de buurt. De gedachte is niet dat strakke normen helpen, maar een goede monitoring en een stevige afwegingsdialoog wel. Gemeente Duiven neemt initiatief.
- Er is bij betrokken partijen een grote behoefte om beter te weten wat er in de gemeente Duiven allemaal al aanwezig is helpende steunstructuren en voorzieningen. Zodat ook duidelijk wordt of er witte vlekken zijn en of partijen daarin van betekenis kunnen zijn. De gemeente brengt onder andere KBO in contact met Mikado.

Een energieke gemeenschap en duurzaam thuis

De gemeente Duiven scoort op het brede terrein van duurzaamheid goed. Onder andere dankzij de stadsverwarming, windmolens en andere bronnen van hernieuwbare energie. Tegelijkertijd geven enkele partners aan dat zij de gemeente Duiven op het gebied van wonen niet ervaren als een enthousiaste ambassadeur van een duurzame en energieke samenleving. De gemeente wordt gemist als partner bij vernieuwende initiatieven en netwerken. Terwijl er voor de bestaande voorraad absoluut wel aanleiding is om ambitieus te zijn. Want alhoewel die voorraad niet slecht scoort (het feit dat een groot deel van onze woningvoorraad dateert uit de 'groeikern'-periode is hier zeker van invloed), is het ook zeker niet 'top'. Er staan relatief weinig woningen met een goede energieprestatie (21% label A of B, tegenover 25% met label A of B in de regio). Er zijn slagen mogelijk op gebied van energiebesparing (kijkend naar de energielabels) en duurzame opwekking van energie.

Als gemeente willen we de lat van verduurzamen hoger leggen en kiezen we voor een gedifferentieerde aanpak, waarbij we nadrukkelijk invulling willen geven aan de aanpak van de particuliere voorraad en meters willen maken met de woningcorporaties. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BEN) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig, energie die nog nodig is komt uit groene bronnen. We willen corporaties uitdagen niet alleen werk te maken van energiebesparing (gemiddeld label B in 2020) maar ook de mogelijkheden van duurzame opwekking van energie (zonnepanelen, warmtekoude opslag) te benutten. Als gemeente hebben we het besluit genomen om het Gelders Energieakkoord (met bijbehorende ambities) te tekenen en gaan we vol aan de slag met energieloket en leggen we de relatie met de Groene Allianties De Liemers.

Dat het thema leeft, blijkt ook uit het feit dat tijdens de Woonalliantie betrokken partners (Vivare, Koenders Bouw, Gaba, Bosman-Rietbergen makelaars, Rabobank) in diverse samenstellingen vier allianties hebben gesloten:

- 'Buurt maken' op gebied van verduurzamen: volop gebruikmaken en aansluiten op plekken waar renovatie of andere aanpakken aan woning en in woonomgeving op de rit staan.
- Het stimuleren van duurzame maatregelen, ook voor lagere inkomens door aan te sluiten bij LES en verder uit denken wat mogelijkheden van 'revolving fund' zijn.
- Inzetten op bewustwording voordelen energiezuinig wonen en leven: het bruist van de ideeën (energieloket, energiecoaches, concrete projecten (voorbeeld woningen), dag van de duurzaamheid, beursvloer, app). Welk idee maken we groot?
- Dorpsraad Loo wil heel graag een energiecoöperatie opzetten (met hulp van milieuvrienden Duiven en wethouder).

Tot slot

Het is belangrijk om te weten dat de ambities die wij noemen op het gebied van duurzaamheid en wonen en zorg (deels) ook ambities zijn die in het sociale domein zijn geformuleerd en in het duurzaamheidsbeleid van onze gemeente. De uitvoering van de bijbehorende acties vindt dan ook vanuit die beleidsterreinen plaats. We doen dingen niet dubbel, maar juist integraal.

1.3 Leeswijzer

- In het voor u liggende hoofdstuk heeft u kunnen lezen wat de belangrijkste woonopgaven zijn, welke beleidsdoelen we stellen en welke allianties dit ondersteunen.
- In hoofdstuk drie nemen we u mee op reis door de gemeente Duiven en staat **de nieuwe realiteit** centraal. Wat zijn de meest fundamentele ontwikkelingen die het wonen beïnvloeden?
- De volgende drie hoofdstukken (vier t/m zes) vormen samen **de koers** en kunt u zien als de ruggengraat. Hierin werken we telkens 1 pijler uit, waarbij steeds centraal staat: wat zien we¹, wat willen we en wat gaan we doen?
- De visie sluiten we in hoofdstuk zes met de woonagenda.

Agenda levend houden: prestatieafspraken en jaarlijkse Woonalliantiefabriek

Wie met een visie verder wil komen dan mooie woorden en geduldig papier weet dat het essentieel is om *eigenaarschap te creëren* en *allianties te smeden*. Dat hebben we centraal gesteld bij het maken van deze woonagenda. We willen verder invulling geven aan deze alliantieaanpak. We willen jaarlijks met onze partners een Woonalliantiefabriek organiseren. Een moment om de agenda aan te vullen en aan te passen. Een moment van open dialoog, voortgang bespreken en transparant verantwoording afleggen over de voortgang van deze woonagenda. Wanneer nieuw inzicht er toe leidt dat een maatregel die nu verstandig lijkt, toch beter anders kan worden ingezet of niet, dan zullen we de uitvoeringsagenda aanpassen. Kortom, we willen de woonagenda *levend* houden.

Verder regelt de Woningwet 2015 dat corporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid van de gemeente, voorwaarde is een actuele woonvisie. Als gemeente hebben we hiermee meer sturingsmogelijkheden gekregen. De Woningwet gaat ervan uit dat de corporatie de gemeente een bod doet, waarin zij duidelijk maakt welke bijdrage de corporatie levert aan de realisatie van de woonvisie. Vervolgens worden concrete afspraken tussen gemeente en woningcorporatie in samenspraak met de huurdersorganisaties vastgelegd in prestatieafspraken. Die prestatieafspraken zien wij als een essentieel instrument. Dat vraagt nadrukkelijk ook om een kwalitatief goede monitoring van de effecten van beleid.

¹ De paragrafen 'wat zien we' zijn gestoeld op meerdere bronnen, zowel kwantitatief als kwalitatief. In bijlage 1 is een 'bijsluiter' opgenomen met een overzicht van geraadpleegde bronnen. In bijlage 2 is het tabellenboek opgenomen, een belangrijke kwantitatieve pijler van deze woonvisie en woonagenda.

Hoofdstuk 2

ONTWIKKELINGEN EN VRAAGSTUKKEN

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote invloed op de woningmarkt. We zijn dit proces dan ook gestart met een grondige woningmarktanalyse. Deze is als volgt opgebouwd:

- Analyse beschikbare woningmarktgegevens (regionaal woningbehoefteonderzoek, prognoses, actuele woningmarktinformatie, bestaande onderzoeken).
- Aanvullend woningbehoefteonderzoek jongeren (enquête).
- Gesprekken marktpartijen.
- Duiding van de resultaten met onze woonpartners (Nacht van het Vraagstuk).

De meest fundamentele ontwikkeling is de demografische transitie in relatie tot de economische potentie van de regio. De regio Arnhem Nijmegen is een dynamische regio, een bloeiende regio met een grote variëteit aan woonmilieus, goed hoger onderwijs en een robuuste werkgelegenheid. Het vertrouwen van de woonconsument in de economie en de woningmarkt neemt weer toe.

Huishoudensontwikkeling: groei

Deze dynamiek uit zich in een voorspelde huishoudensgroei voor de regio (periode 2012-2050) van minimaal 5% (bron CPB/PBL). De huishoudensgroei in de gemeente Duiven ligt iets onder dit regionale gemiddelde, met een groei van 3,7% in de periode 2016-2040. Deze groei vlakt geleidelijk af. Vanaf medio 2035 wordt een stabilisatie verwacht.

Figuur 1 Huishoudensgroei Duiven 2016-2040 per tijdperiode

Huishoudensgroei	Totaal	Per jaar
Periode 2016-2025	290	32
Periode 2025-2040	100	7
Totaal 2016-2040	390	16

Bron: Primos 2016, bewerking Atrivé

Voorzichtige raming

De geraamde huishoudensontwikkeling is een voorzichtige raming. In de subregio Arnhem en omgeving (gemeente Arnhem en de omliggende gemeenten Rheden, Rozendaal, Renkum, Overbetuwe en Lingewaard) is de geraamde huishoudensgroei in de periode 2016-2025 een stuk hoger dan de nu voorziene toevoeging van woningen. Vooral in de gemeente Arnhem worden te weinig woningen toegevoegd om in de behoefte te voorzien. Tegelijkertijd zijn omliggende gemeenten niet in staat om op korte termijn deze behoefte op te vangen. In de recente Woningmarktverkenning van de regio wordt dit tekort geraamd op circa 450 woningen. Dit tekort ontstaat in de periode tot 2020. Aangezien de gemeente Duiven, net als Westervoort, nu al aantrekkelijk is voor doorstromers uit Arnhem, met per saldo een vestigingsoverschot voor 30⁺ huishoudens, hebben we zeker de potentie om op korte termijn een deel van de onvervulde woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving op te vangen.

Volop veranderingen en een nieuwe realiteit

Door de ontgroening en vergrijzing zijn andere woningen nodig op andere plekken. Tegelijkertijd vraagt de recente (landelijke) toename van het aantal vergunninghouders ook om passende en voldoende woningen. Veranderingen op de arbeidsmarkt (minder zekerheden), ingrijpende veranderingen in regelgeving door de rijksoverheid (de drie decentralisaties, de nieuwe Woningwet, Wet werk en zekerheid) beïnvloeden bovendien het woonbeleid. De strengere eisen van hypotheekverstrekkers en de verandering in de hypotheekrenteaftrek hebben het structureel moeilijker gemaakt voor huishoudens om een koopwoning te financieren. De lage rente helpt niet altijd, omdat die zich nu ook weer vertaalt in snel stijgende huizenprijzen. En bovendien werkt de verplichte aflossing sterk door in de maandlasten. De arbeidsmarkt flexibiliseert, mensen veranderen vaker van baan en hebben vaker tijdelijke contracten. Een hypotheek aanvragen is daardoor lastiger. Voor veel spelers op de woningmarkt geldt: nieuwe regels en minder middelen. Kortom een nieuwe realiteit. Hierna beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden en die voor ons de belangrijkste opgaven vormen waar we een oplossing voor zoeken.

Enkele landelijke trends

In Nederland zijn er al decennia lang maatschappelijke ontwikkelingen gaande die een vergaande impact hebben op de demografie. Door natuurlijke groei en binnenlandse verhuisbewegingen groeit de bevolking in sommige regio's, vooral in steden en stedelijke agglomeraties, en daalt deze in andere regio's, vooral aan de randen van Nederland. Het saldo van geboorte en sterfte bepaalt de **natuurlijke groei**, en het verschil tussen vertrek en vestiging bepaalt het **migratiesaldo**. In Nederland komen we uit een traag proces waarin een situatie van hoge vruchtbaarheid en lage sterfte geleidelijk is overgegaan in een situatie van lage vruchtbaarheid (onder andere door de pil-dip in de jaren 1975-1990), resulterend in **vergrijzing** en **ontgroening**. De (selectieve) migratiestromen versterken vooral in de meer perifere delen van Nederland deze ontwikkelingen. Er is al lange tijd sprake van een **uitstroom van jongeren** van landelijk gebied naar de steden. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het zijn dus voornamelijk kleine, jonge huishoudens met lage inkomens die de landelijke gebieden verlaten. In de steden zien we een omgekeerde trend van vergroening en ontgrijzing. Tot slot zien we nog een andere essentiële ontwikkeling, namelijk de huishoudensverduunning als gevolg van sociaal-culturele factoren zoals individualisering en emancipatie. Dit is één van de redenen waarom afname in aantal inwoners niet (direct of altijd) leidt tot afname van het aantal huishoudens.

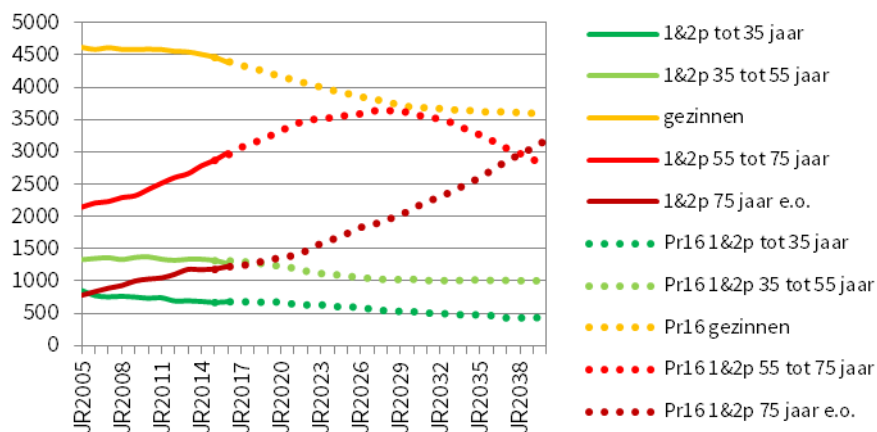
Kleinere en oudere huishoudens in Duiven

De ontwikkelingen in de regio Arnhem Nijmegen bevestigen bovenstaand beeld. Arnhem en Nijmegen trekken met hun hoger onderwijs veel jongeren. Vaak blijven ze ook in de regio wonen en beginnen hier met hun wooncarrière. In een volgende levensfase zijn voor hen de woonmilieus van de omliggende gemeenten (waaronder Duiven) aantrekkelijk (Eindrapport woningmarktonderzoek en woonagenda 2014-2020, Atrivé).

Voormalige groeikern

Als voormalige groeikern herbergt de gemeente Duiven, in vergelijking met de regio, relatief veel gezinnen. Hun aantal zal de komende jaren gestaag afnemen, van 4.400 gezinnen nu tot circa 3.600 in 2040, een afname van ongeveer 800 huishoudens. Niet doordat deze gezinnen vertrekken, maar simpelweg doordat kinderen het huis verlaten. De verwachting is dat het aantal 75-plussers tot 2040 toeneemt met circa 1.900 huishoudens (zie figuur 2). In 2040 is 29% van alle huishoudens ouder dan 75 jaar. Ook het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar neemt vooralsnog toe, om omstreeks 2028 om te slaan in een daling. De overige huishoudentypen tot 55 jaar laten qua aantal vanaf heden een dalende trend zien.

Figuur 2 Huishoudensontwikkeling Duiven 2005-2016 en prognose 2016-2040, naar huishoudentype en leeftijdsklasse

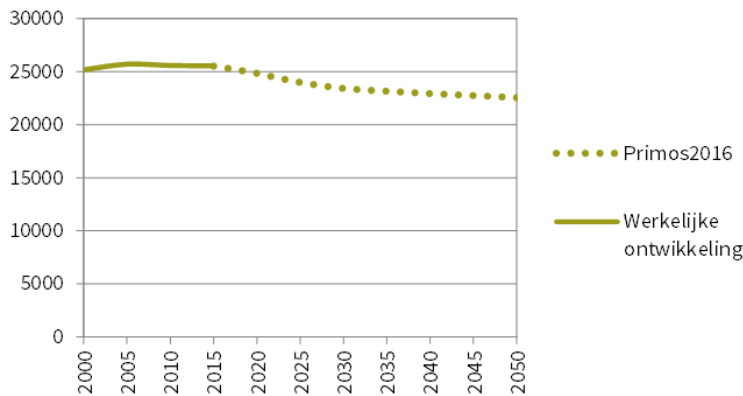


Bron: CBS Statline, Primos 2016

Bevolkingsontwikkeling: afname

Terwijl het aantal huishoudens vanaf heden nog groeit, is de verwachting dat het aantal inwoners vanaf heden gaat dalen (zie figuur 3). Afhankelijk van de vestiging van doelgroepen van buiten, zoals statushouders en bijzondere doelgroepen. Per 1 januari 2017 telt de gemeente Duiven 25.490 inwoners (bron: Duiven in cijfers). In 2025 is de verwachting dat het aantal inwoners daalt met circa 1.400 tot zo'n 24.000 ingezetenen. Een daling die zich na 2025 waarschijnlijk doorzet. Zie de onderstaande tabel. Het verschil in ontwikkeling van inwoners en huishoudens is een gevolg van huishoudensverdunding. Het aantal grotere huishoudens (gezinnen) neemt af, terwijl het aantal kleine huishoudens (met name een- en tweepersoons 75⁺) sterk toeneemt.

Figuur 3 ontwikkeling inwonertal Duiven 2005-2015 en prognose 2015-2050



Bron: CBS Statline, Primos 2016

De kernen: Duiven, Groessen en Loo

De huishoudensgroei in de gemeente Duiven zien we voornamelijk terug in de kern Duiven. In zowel Groessen als Loo wordt nog een beperkte huishoudensgroei verwacht: met in elk van de beide dorpen 20 huishoudens meer in 2020, ten opzichte van 2016. Na 2020 is er (vooralsnog) in deze dorpen geen verdere huishoudensgroei voorzien, maar ook geen daling van het aantal huishoudens.

Op korte termijn druk op de sociale huurmarkt

Belangrijk is de vraag of we op dit moment voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar hebben. Verschillende ontwikkelingen zijn bij de beantwoording van die vraag van belang.

- Er wonen momenteel huishoudens (gewild en ongewild) in sociale huurwoningen die daar gezien hun inkomen niet in passen, ze wonen feitelijk te goedkoop (goedkoop scheef wonen) en houden woningen bezet waar anderen met 'spoed' op zitten te wachten. Wel of niet aanpakken van goedkoop scheef wonen (nu woont circa 25% te goedkoop) vergroot of verkleint de vraagdruk.
- Jongeren en de Jongerenraad Duiven geven signalen af dat ze lang moeten wachten op een sociale huurwoning, ook als ze actief en vaak op woningaanbod van woningcorporatie Vivare reageren.
- De resultaten van de jongerenenquête (uitgevoerd in 2016) geven een indicatie van de actuele behoefte. Circa 700 thuiswonende jongeren in de gemeente Duiven willen binnen een jaar zelfstandig wonen. Hiervan heeft 60% een voorkeur voor huren (ruim 400 jongeren). Als we uitgaan van het aantal thuiswonende jongeren dat (volgens de enquête) via Entree op aanbod in Duiven heeft gereageerd, en (misschien) in de gemeente wil blijven wonen, dan is er een actuele onvervulde vraag van 100 à 200 thuiswonende jongeren (zie pagina 16 (inclusief voetnoten) voor toelichting).
- Een veel gehanteerde meetlat voor eventuele schaarste is of woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken, deze binnen aanvaardbare tijd kunnen vinden. Woningcorporatie Vivare meet van degenen die een woning huren de periode dat er actief is gezocht. Dan blijkt dat deze groep gemiddeld binnen een jaar (0,92 jaar/11 maanden) een woning vindt. Hierin is echter niet de groep woningzoekenden meegenomen die actief zoekt en geen woning vindt, of inmiddels is afgehaakt. Gemeente en woonpartners hebben geen zicht op de eventuele omvang van die groep.
- Door sociaalmaatschappelijke veranderingen en crises elders op de wereld (oorlog, klimaat) zien we steeds meer woningzoekenden (gescheiden mensen, arbeidsmigranten, vergunninghouders, uitstromers intramurale instellingen) die vaak geen tijd hebben om lang te wachten en die vaak weinig kunnen betalen. Dit legt een extra druk op de huurwoningmarkt. Het effect van de instroom van vergunninghouders is lastig te ramen, zeker de betekenis voor de langere termijn.

- De nieuwe Woningwet heeft het speelveld van corporaties ingeperkt en de spelregels aangescherpt. Passend toewijzen aan de doelgroep van beleid kan consequenties hebben voor de beschikbaarheid van betaalbare woningen.

Op dit moment schatten we al met al in dat er een urgente behoefte is aan zo'n 150 tot 290 woningen (zie voor nadere onderbouwing paragraaf 3.1.1). Op langere termijn verwachten we echter ontspanning in de huurmarkt en zijn deze of andere woningen (wellicht) niet meer nodig.

Zo lang mogelijk zelfstandig thuis...

Het scheiden van wonen en zorg leidt ertoe dat senioren minder snel kunnen verhuizen naar een zorginstelling en daarom langer zelfstandig thuis blijven wonen. Met name deze categorie heeft, met het vorderen van de leeftijd, in toenemende mate te maken met mobiliteitsbeperkingen. Dat betekent dat deze groep in toenemende mate een vraag uitoefent naar woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Bovendien leidt het scheiden van wonen en zorg tot een toenemende behoefte aan verzorgd wonen (een nultredenwoning met mogelijkheid tot ontmoeting en zorg op afroep). Ondertussen is daar ook de ontwikkeling dat mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep) vaker zelfstandig wonen. Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt en vooral in de sociale huursector. Het vraagt niet alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid van alle betrokkenen.

Maatschappelijke trends die de wereld ook lokaal veranderen!

Kortom, genoeg aardverschuivingen. Ook positieve. Een nieuw bewustzijn zien we bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, door onze partners stevig op de agenda gezet. Eigenwoningbezitters investeren steeds vaker in energiebesparing en duurzame opwekking van energie. Voor hun eigen comfort en portemonnee, maar ook vanwege het besef dat we anders kunnen en moeten omgaan met onze wereld. Voor ons als gemeente weer een extra stimulans om ook zelf onze voorbeeldrol te pakken en helder te zijn over onze ambities en ook Vivare uit te dagen.

Een andere trend die we zien is dat burgers steeds meer eigenaarschap nemen. Van consumenten tot 'pro-sumenten'. Dat betekent: niet slechts consumeren, ook produceren. Er ontstaan in alle geledingen van de samenleving tal van nieuwe vormen van zelforganisatie. Dat geldt ook voor ouderen die, *voordat* de gebreken komen, hun eigen zorgnetwerk gaan organiseren. En allemaal maken burgers daarbij gebruik van de onlinemogelijkheden. Internet en alle technologische mogelijkheden veranderen onze kijk op de wereld en ondersteunt burgerkracht als geen ander. Het verandert de komende jaren zeker ook onze kijk op voorzieningen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Voor de vitaliteit van Groessen en Loo zal de aanwezigheid van voorzieningen uiteindelijk niet cruciaal zijn (dat weten inwoners echt samen anders op te lossen), de aanwezigheid van betrokken inwoners die er samen wat van willen maken wordt meer en meer voorspeller van succes. **Samen buurt maken** is in de gemeente Duiven, en vooral in Groessen en Loo gelukkig nog een vanzelfsprekendheid. De uitdaging hier is vooral om ervoor te zorgen dat er voor jong & oud een plek is om te wonen.

Hoofdstuk 3

MEER PASSENDE WONINGEN

3.1 Wat zien we? Meer passende woningen nodig!

Kenmerkend voor de gemeente Duiven is de goede sociale en ruimtelijke kwaliteit van de drie dorpen Duiven, Groessen en 't Loo. Dit is van positieve invloed op de ervaren woon- en leefkwaliteit van inwoners. Om naar de toekomst toe een aantrekkelijke gemeente te blijven, is investeren in het wonen en leven in de dorpen belangrijk. Hier hebben we afgelopen jaren aan gewerkt en dit zetten we voort in de komende jaren. In dit hoofdstuk geven we aan hoe we ons inzetten voor een (blijvende) passende kwaliteit van het wonen in de gemeente Duiven.

3.1.1 Wat is de huidige vraag?

Kijkend naar de bestaande voorraad zien we....veel modale woningen

De gemeente Duiven is voor een aanzienlijk deel gebouwd als 'overloopgemeente'/groeikern. Circa de helft van onze woningvoorraad dateert uit de periode 1985-1995. Een voorraad met een, vergeleken met de regio Arnhem Nijmegen, relatief groot aandeel eengezinskoopwoningen (circa 60%). Dit zijn overwegend rij- en hoekwoningen en halfvrijstaande woningen, met een oppervlakte van 100 tot 150 m². Er zijn relatief weinig appartementen gebouwd in Duiven (zowel huur als koop, 13% van de woningvoorraad).

Van de circa 10.500 woningen in Duiven is bijna eenderde een huurwoning (3350 woningen). Hiervan zijn er 2.700 woningen in eigendom van woningcorporaties (bron: WOZ 2016). Vivare is verreweg de grootste corporatie met een totaalaanbod van ruim 2.500 woningen, waarvan 2400 sociale huurwoningen, met een huur tot € 710,- per maand (bron: Vivare). Woonzorg Nederland is de andere woningcorporatie met bezit in de gemeente Duiven

Opleiding en inkomen...relatief hoge inkomens

Het gaat ons nu goed. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen ligt in de gemeente Duiven hoger dan in de regio, en dan in Nederland. Ten opzichte van de regio zijn er relatief minder ontvangers een bijstandsuitkering, een arbeidsongeschiktheidsuitkering of AOW (bron: CBS Statline). Echter, qua opleidingsniveau is het aandeel huishoudens met een middelbare opleiding oververtegenwoordigd in onze gemeente. We zien hier wel risico's en onzekerheden voor te toekomst. De voortgaande digitalisering en robotisering van de economie zet vooral druk op banen voor middengroepen.

Betaalbaarheid (woonquotes)

Een veel gebruikte meetlat voor de betaalbaarheid van het wonen is het aandeel van het inkomen dat aan wonen wordt besteed (huur of hypotheek, inclusief bijkomende kosten zoals energie en gemeentelijke heffingen): de woonquote. Als gevolg van de relatief hoge inkomens in onze gemeente, zijn de Duivenaren een kleiner % van een inkomen kwijt aan het wonen dan de huishoudens in de regio (31% versus 36%). Met name in het koopsegment is de laatste jaren (2012-2015) de betaalbaarheid verbeterd, als gevolg van dalende woningprijzen en dalende energieprijzen,

terwijl de betaalbaarheid in de particuliere huur als de sociale huur verslechterde, voornamelijk als gevolg van inkomensdalingen van huurders. Hoewel het wonen hier over het geheel relatief betaalbaar is, zien we wel enkele knelpunten. Alleenstaanden en eenoudergezinnen in de huursector zijn een steeds groter deel van hun aan het wonen. Zie onderstaande tabel.

Figuur 4 Hoogste woonquotes 2015, en verschil met 2012²

		2012	2015
Alleenstaanden	Huur corporaties	38%	41%
	Huur particulier	34%	39%
1 ouder gezinnen	Huur corporaties	37%	39%
	Huur particulier	35%	44%

Bron: WoON 2012 en WoON 2015

Aantrekkende markt en meer doorstroming (koop)

Ook over het koopgedeelte van de woningmarkt in Duiven mogen we niet klagen. Het gaat weer beter. Het aantal woningtransacties in Duiven neemt, sinds een dieptepunt medio 2013, weer gestaag toe. Er komt weer beweging in de markt en verkooptijden dalen. Bij de duurdere vrijstaande woningen gaat het minder hard. De verkooptijden blijven onverminderd hoog voor dit segment. De prijsontwikkeling (transactieprijzen) is gematigd (bron: marktconsultatie en NVM-rapport Duiven Westervoort 2016 derde kwartaal). In het middensegment heeft de woningmarkt in de gemeente Duiven veel te bieden voor doorstromers die een relatief betaalbare woning zoeken, met een gemiddelde transactieprijs van ongeveer twee ton, maar niet voor iedereen en overal. In de kernen Groessen en Loo zijn er nauwelijks betaalbare woningen. Voor alle drie de kernen geldt dat er nu veel (oudere) een- en tweepersoonshuishoudens wonen in grote en dure woningen die eventueel wel zouden willen verhuizen naar een meer passende woning, maar deze ontbreekt. Een grote woning verbouwen tot meerdere woningen wordt als lastig, zo niet onmogelijk ervaren.

Ook voor starters is de koopmarkt nog lastig, ondanks de huidige lage rente. Vanwege de hypotheekregels moeten starters bijkomende kosten (verbouwing) zelf financieren, waardoor ze al snel een spaarpot van 10 tot 30 duizend euro nodig hebben. Ook zorgt de verplichte aflossing binnen 30 jaar voor hogere maandlasten. De gemiddelde rijwoning (transactieprijs circa 150 duizend euro, 30% van de transacties) lijkt voor veel (koop) starters (met name stellen met beide een inkomen) wel betaalbaar, maar het benodigde eigen vermogen is een bottleneck.

Druk op sociale huurwoningmarkt

In het huursegment zien we op dit moment een tekort aan passende en betaalbare woningen. Verschillende (nieuwe) doelgroepen doen nu een beroep op sociale huurwoningen en de doorstroming is beperkt. Met een mutatiegraad van 6,9% (bron: Vivare) komen er per jaar ongeveer 165 woningen van Vivare vrij. Ongeveer een kwart van de huurders verdient teveel voor een sociale huurwoning (bron: Vivare). Er zijn in de gemeente weinig alternatieven net boven de sociale huur grens (liberalisatiegrens): huurwoningen tussen € 710,- en ongeveer € 850,-. Ook voor ouderen, die nu vaak in ruime eengezinshuurwoningen wonen, is er weinig passend aanbod aan nultredenwoningen. Hierbij speelt ook een rol dat huurders die al lang op dezelfde plek wonen een gunstige huur hebben, en bij verhuizing veel duurder uit kunnen komen.

² Voor een overzicht van de woonquotes van alle doelgroepen verwijzen we naar tabblad 5 in het tabellenboek: figuur 5.6 en figuur 5.7.

Daadwerkelijke schaarste: verschillende beelden

Wat betekent dat voor de Duivenaren die een sociale huurwoning zoeken? Hierover lopen de beelden uiteen. Volgens Vivare kunnen woningzoekenden binnen aanvaardbare tijd een woning vinden. Duivense jongeren ervaren een grote schaarste. Een veel gehanteerde meetlat voor eventuele schaarste is of woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken, deze binnen aanvaardbare tijd kunnen vinden. Woningcorporatie Vivare meet van degenen die een woning huren de periode dat er actief is gezocht. Dan blijkt dat deze groep gemiddeld binnen een jaar (0,92 jaar/11 maanden) een woning vindt. Hierin is echter niet de groep woningzoekenden meegenomen die actief zoekt en geen woning vindt, of inmiddels is afgehaakt. Ter vergelijking: de tijd dat mensen werkloos zijn meten we niet door alleen te kijken naar de mensen die net een baan gevonden hebben. Op basis van deze meetlat is het dus niet mogelijk het beeld te bevestigen dat woningzoekenden binnen aanvaardbare tijd een woning kunnen vinden.

- **Startersvraag**

Dit geldt met name voor startende nog thuiswonende jongeren. Jongerenorganisaties noemen schrijnende situaties van thuiswonende jongeren die ook na jaren intensief zoeken geen sociale huurwoning kunnen vinden. De resultaten van de jongerenenquête geven een indicatie van de actuele behoefte. Circa 700 thuiswonende jongeren in de gemeente Duiven willen binnen een jaar zelfstandig wonen. Hiervan heeft 60% een voorkeur voor huren (ruim 400 jongeren). Als we uitgaan van het aantal thuiswonende jongeren dat (volgens de enquête) via Entree op aanbod in Duiven heeft gereageerd, en (zeker tot misschien) in de gemeente wil blijven wonen, dan is er een actuele onervulde vraag van 100 à 200 thuiswonende jongeren³.

Twee citaten uit jongerenenquête:

- "Als jongere van 25 jaar is het bijna onmogelijk om een huurwoning te krijgen. Ik ben vanaf mijn 18e ingeschreven bij entree maar mijn meettijd is te kort om in aanmerking te komen voor een huurwoning."
- "Het is moeilijk om aan een woonruimte te komen. Dit komt door de te lange wachttijd. Verder is het qua onderhoudwerkzaamheden via Vivare wel goed geregeld. Er komt vrijwel direct antwoord."

³ Twee nuanceringsen zijn nodig bij dit aantal. Een voorkeur voor huren wil niet zeggen dat de thuiswonende jongeren daadwerkelijk recht hebben op een huurwoning (regels passend toewijzen). Het gemiddelde persoonlijke inkomen van meerderjarige thuiswonende kinderen bedraagt € 13.000,- per jaar (bron CBS). Het persoonlijk inkomen omvat inkomen uit arbeid, inkomen uit eigen onderneming, uitkering inkomensverzekeringen en uitkering sociale voorzieningen (met uitzondering van kinderbijslag). Met dit gemiddelde is het niet waarschijnlijk dat veel thuiswonende jongeren een huishoudinkomen van meer dan de inkomensgrens voor sociale huur zullen verdienen (circa € 36.000,-). Een tweede nuancering: het is ook niet gezegd dat elke jongere woonruimte voor zichzelf alleen zoekt, samenwonen met 1 of meer behoort ook tot de mogelijkheden. Vanwege werkbaarheid is dit getal een-op-een vertaald naar behoefte aan woningen. Dat hoeft niet per se een zelfstandige woning te zijn.

- **Tijdelijke piek statushouders**

Ook vergunninghouders kunnen tot de actuele vraag worden gerekend. Tot voor kort kregen vergunninghouders nog voorrang bij de toewijzing van vrijkomende woningen, deze speciale status is inmiddels door het ministerie geschrapt. Met als doel dat de instroom van vergunninghouders niet ten koste gaat van de slaagkans van reguliere woningzoekenden. De taakstelling voor het aantal te huisvesten vergunninghouders blijft echter wel staan. Om hoeveel huishoudens gaat het? Het lijkt erop dat de piek in het huisvesten van statushouders in 2016 lag, maar zeker weten doen we dit niet. In 2016 is het aantal asielaanvragen, ten opzichte van 2015, wel flink gedaald. Met de inzichten van (eind) 2016 verwachten we tot 2020 nog zo'n 30 tot 70 woningen⁴ voor vergunninghouders nodig te hebben. Maximaal 10% van het aantal jaarlijkse verhuuringen is beschikbaar voor statushouders. Dit aantal is te klein om alle vergunninghouders te kunnen huisvesten. Dit is vooral een korte-termijnprobleem voor 2017.

- **Behoeftte aan betaalbare huurwoningen onder de aftoppingsgrens voor bijzondere doelgroepen**

Verder zorgt het scheiden van wonen en zorg voor een actuele vraag. Gemeenten hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van verschillende bijzondere doelgroepen, die ondersteuning nodig hebben bij het vinden van huisvesting, en soms ook bij het wonen. Deze groepen zijn doorgaans afhankelijk van betaalbare sociale huurwoningen, tot de laagste aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 587,-). Het aantal zelfstandig wonende GGZ cliënten en (licht) verstandelijk gehandicapten neemt tot 2025 toe. Het gaat bij elkaar om een extra behoefte van circa 20 woningen (zie verder hoofdstuk 4.1).

- **Recente regels: Effecten passend toewijzen**

De doelgroepen die nu behoefte hebben aan een sociale huurwoning bestaan vooral uit huishoudens met recht op huurtoeslag. Volgens de nieuwe regels van passend toewijzen moeten zij in principe een woning krijgen toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (€ 586,68 - € 628,76). Corporaties zijn hiertoe verplicht in 95% van de gevallen. Ze hebben een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Deze regeling moet voorkomen dat huurders snel in betalingsproblemen komen en dat het bedrag dat het Rijk moet uitgeven aan huurtoeslag te hoog oploopt.

⁴ Voor 2016 is instroom 1e halfjaar + taakstelling 2e halfjaar = 77 personen (Figuur 1.4 tabellenboek). Wanneer we rekening houden met de gemiddelde huishoudensgrootte van huishoudens van statushouders in Nederland bedraagt de omrekenfactor van personen naar huishoudens 0,54 (berekend in Monitoring Prioriteiten Volkshuisvesting). Dan wordt dit 42 huishoudens over 2016. Hoe groot de instroom in 2017 wordt, is onbekend. Gezien de sterke daling van het aantal asielaanvragen begin 2016 is een lichte tot sterke afname aannemelijk: 10-30 woningen erbij nog in 2017. Dan komen we uit op 50-70 woningen erbij. Er zijn ook gemeenten waar de gemiddelde huishoudensgrootte hoger ligt, tot 3 personen per huishouden. Daarom is de bandbreedte ruimer gesteld: 30-70 woningen t/m 2017 nodig.

- **Samenvattend: actuele vraagdruk in sociale huursector**

100 à 200 thuiswonende jongeren die op zoek zijn naar huurwoningen en daadwerkelijk reageren
--

30 à 70 woningen voor statushouders

20 woningen voor bijzondere doelgroep

Totaal: 150 à 290 woningen

Conclusie: vraagstuwmeer, er zijn nu extra wooneenheden nodig

De diverse doelgroepen (vergunninghouders, jongeren, gescheiden mensen) hebben met elkaar gemeen dat ze vaak geen tijd hebben om lang te wachten en vaak weinig kunnen betalen. Dit betekent dat er op dit moment sprake is van een actuele onvervulde vraag van circa 150 tot 290 woningen, die om een extra inspanning vraagt. Het gaat om groepen die niet op nieuwbouw kunnen wachten. Er zijn snelle en tijdelijke oplossingen nodig. Snel om adequaat in de behoefte te voorzien, tijdelijk om op lange termijn flexibel te blijven: Oplossingen zoals kamergewijs verhuren van woningen ('friendscontracten'), het realiseren van tijdelijke woonunits of het splitsen van woningen.

3.1.2 Wat vraagt de toekomst?

Betaalbare huurvoorraad in 2025: eerst extra vraag, daarna beetje ontspanning

Op termijn, tot 2025, houden we er rekening mee dat de sociale doelgroep (huishoudensinkomen tot € 35.739,-) afneemt. In de gemeente Duiven telde de sociale doelgroep in 2015 zo'n 3.900 huishoudens (huishoudensinkomen tot € 35.739,-). Tot 2025 neemt deze af tot circa 3.550 huishoudens. De afname van de sociale doelgroep leidt tot minder behoefte aan sociale huur. Dit blijkt uit de analyse op basis van WoON 2015. Uitgaande van de woonvoorkeuren van de mensen die daadwerkelijk gaan verhuizen (verhuisgedrag), zijn er in 2025 zo'n 250 tot 300 woningen minder nodig, ten opzichte van de huidige voorraad. We moeten er wel mee rekening houden dat de doelgroepen die nu een spoedvraag hebben, en eventueel kamergewijs gaan huren of in woonunits gaan wonen, de komende jaren deels zullen doorstromen naar de 'reguliere' sociale huur. De kans dat we in 2025 echt met 250 tot 300 woningen minder toe kunnen, achten wij niet aannemelijk (gezien het huidige vraag stuwmeer en de toenemende behoefte van bijzondere doelgroepen). Al met al zou in 2025 een voorraad van circa 2300 sociale huurwoningen van Vivare voldoende moeten zijn. Hierbij gaan we ervan uit dat er de komende jaren geen nieuwe piek aan instroom van vergunninghouders zal optreden.

Vivare bereid zich voor op een eventuele afname van de behoefte aan sociale huurwoningen door een klein deel van haar huidige huurvoorraad als niet-DAEB-bezit te oormerken. Dat geeft de corporatie in de toekomst de flexibiliteit om dit deel van de voorraad net boven de sociale huurgrens (liberalisatiegrens: € 710,-) te kunnen gaan verhuren (dat hoeft dus niet per se). Woningen in het geliberaliseerde segment kunnen dan, al naar gelang de behoefte, als geliberaliseerde huurwoning (> € 710,-) of als sociale huurwoning (< € 710,-) worden aangeboden. Het kan ook voorzien in de behoefte aan middensegment huurwoningen. Een segment dat nu nauwelijks aanwezig is in de gemeente.

Nieuwbouwopgave 2025

Het actuele marktsentiment laat ons zien waar nu de mogelijkheden liggen. De combinatie hiervan met de demografie en het woningbehoefteonderzoek, geeft ons inzicht in waaraan behoefte is als we wat verder vooruit kijken. Meer passende woningen. Dat is zonder twijfel een uitdaging in Duiven tot 2025. Afhankelijk van de meters die we kunnen (en willen) maken in de bestaande voorraad hebben we net wel/net niet kwantitatief voldoende woningbouwplannen om aan de groei tot 2025 te

voldoen. Een reden om heel goed de effecten van ons nieuwe beleid continue te volgen, zodat we tijdig kunnen bijsturen. De andere uitdaging is dat er de juiste woningen worden gebouwd. In de onderstaande tabel vergelijken we daarom onze huidige plancapaciteit met de behoefte: welke toevoegingen zijn er nodig ten opzichte het huidige woningaanbod, en naar welke woningtypen zal er juist weinig vraag zijn? Op dit moment is een aanzienlijk deel van onze plancapaciteit nog nader in te vullen (ruim 100 woningen).

De uitkomsten van onderzoek geven laten zien aan welke marktsegmenten het meeste behoefte is.

- *Betaalbare koop*

De behoefte richt zich vooral op betaalbare koopwoningen (tot € 280.000,-) en een beperkte vraag naar duurdere koop. Uitgaande van het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens is er met name een tekort aan koopwoningen in de prijsklasse van € 180.000,- tot € 280.000,-. Vooral een toevoeging in de prijsklasse die er al is, maar dan wel met het accent op een ander type. Minder tweekappers voor gezinnen, meer woningen voor ouderen (zie hieronder). De behoefte aan extra woningen is veel groter dan de harde plannen in dit segment. Daarnaast is er, uitgaande van verhuisgedrag, ook behoefte aan toevoeging van woningen in het goedkopere segment (tot € 180.000,-), terwijl er voor dit segment nog geen harde plannen zijn.

- *Kansrijk segment, betaalbare koop voor ouderen*

Als kansrijk segment voor nieuwbouw zien we meer en meer de groeiende vraag van ouderen. Voor zover zij zich op de koop richten, hebben zij behoefte aan nultredenwoningen met buitenruimte, maar zonder grote tuin, in een setting die uitnodigt tot sociaal contact: kleine geschakelde bungalows, hofjes, liefst in de nabijheid van de kern, en van voorzieningen. Te denken valt aan een prijsstelling van rond de € 250.000,-. Interessante plekken zijn inbreidingslocaties of redelijk centraal gelegen locaties aan de rand van de noordkant van de kern Duiven.

- *Kansen doorstroming ouderen in de huur*

Als de woningmarkt verder aantrekt, kunnen mensen hun wensen beter realiseren. Er is daarom ook onderzocht wat de overschotten en tekorten zijn indien we uitgaan van de verhuishoofden (huishoudens die aangeven concrete verhuisplannen te hebben). Hierin werkt sterk de verhuishoofden van ouderen door. Veel ouderen in een koopwoning geven aan naar een huurwoning te willen verhuizen, maar doen dat in de praktijk niet. Deze beweging van koop naar huur komt wel druppelsgewijs op gang, maar zal naar verwachting vooral effect hebben op de woningvraag na 2025. Ook verwachten marktpartijen op het moment dat huishoudens meer dan de afgelopen jaren, hun verhuishoofden kunnen gaan realiseren (ouderen), ook enige vraag naar (nultreden)appartementen. Belangrijke woonwensen waar deze dan aan moeten voldoen zijn: centraal gelegen in de nabijheid van voorzieningen, royale buitenruimte (terras) en goede bezonning. Hoewel in zijn totaliteit het aanbod aan huurwoningen ruim is, is het wel gewenst om het aanbod van passende woningen voor ouderen te vergroten, ook voor een betere doorstroming binnen de huursector en een groeiende vraag naar woonzorgwoningen (zie hoofdstuk 4).

- *Momentum extra woningen*

Nog één punt dat we niet onbenoemd mogen laten: de komende periode ontstaat een momentum om extra woningen te bouwen, omdat er in de stad en subregio Arnhem meer mensen willen wonen dan er daar wordt gebouwd. Velen zoeken eerst in Elst, Huissen en Westervoort, maar ook de gemeente Duiven is kansrijk als vestigingsplek voor deze groep (vooral 30 plussers, vaak koopstarters). Zoals we in hoofdstuk 2 beschreven voorzien we tot 2025 een groei met bijna 300

huishoudens en een inhaalslag vanwege lokale onvervulde behoefte van circa 75 tot 150 woningen. Extra groei is mogelijk, als wij onze kansen pakken en goed weten in te spelen op de woningvraag van Arnhemmer. Aanvullende plannen zijn dan gewenst.

Figuur 5 Confrontatie plancapaciteit en prognoses, wens en gedrag (2016 tot 2025)

	harde plannen 2016-2025	Tekort 2025		Match	
		wens	gedrag	wens	gedrag
sociale huur (tot €710,-)	15	96	-241	81	-256
vrije sector huur (>€710,-)	0	27	-72	27	-72
koop tot €180.000	0	-34	149	-34	149
koop €180.000-€280.000	77	163	347	86	270
koop boven €280.000	75	43	111	-32	36
onbekend	109	0	0	-109	-109
Totaal	276	295	295	19	19

Bron: Gemeente Duiven, Enquête 2016, Primos 2016, bewerking Atrivé

3.1.3 Woonbehoefte in de kernen

Figuur 6 Plancapaciteit en huishoudensontwikkeling per kern (2016 t/m 2025)

	harde plannen 2016-2025	Verwachte toename huishoudens 2016-2025	Match
Duiven-Noord	204	203	-1
Duiven-Zuid	41	52	11
Groessen	7	19	12
Loo	24	21	-3
Totaal	276	295	19

Bron: Gemeente Duiven, Primos 2016, bewerking Atrivé

Kernen met pit (vitale kernen: duiding, en wat kan er nog gebouwd worden?)

In de bovenstaande figuur is de huidige harde plancapaciteit per kern afgezet tegen de verwachte groei van het aantal huishoudens per kern. In Duiven en Loo zijn de plannen (kwantitatief) redelijk in evenwicht met de behoefte tot en met 2025. In Groessen is ruimte voor toevoeging van circa 20 woningen. Wat zijn dan de juiste woningen voor Groessen en Loo? We realiseren ons dat zowel in Groessen als in Loo de bestaande voorraad duur is. Ongeveer de helft van de woningen in deze dorpen valt in de hoogste prijsklasse (WOZ-waarde € 280.000,- of meer), terwijl dit in de kern Duiven voor minder dan 20% van de woningen het geval is. Dat betekent dat er in Groessen en Loo weinig

betaalbare woningen zijn voor jongeren en jonge gezinnen. Is dat erg? In de onderzoeksfase hebben we aanwijzingen gevonden dat jongeren uit Groessen en Loo pragmatisch zijn en het vinden van een woning prioriteren boven de wens dit per se in de eigen kern te doen (bron: jongerenonderzoek). Vanuit de gemeenschap in de kern is het echter wel belangrijk dat er jongeren en gezinnen blijven wonen. 'Jongeren zijn hard nodig om kernen in leven te houden, zonder jongeren geen verenigingsleven' (bron: marktconsultatie). Dit wordt alleen maar urgenter wanneer we kijken naar alle veranderingen in het rijksbeleid op gebied van het scheiden van wonen en zorg.

Locatie Westreenen sluit niet aan op lokale behoefte

Voor Loo geldt: de plancapaciteit in het plan Westreenen leidt er toe dat er geen ruimte is voor toevoeging van nieuwe plannen, terwijl het plan Westreenen zich richt op middeldure en dure koop. Dit aanbod in het hogere prijssegment in Loo sluit niet aan bij de behoefte in de kern.

Groessen: kansen voor nieuwe impuls

In Groessen is (een deel) van de plancapaciteit (10 woningen) nog wel vrij invulbaar. Realisatie in de betaalbare koop ligt voor de hand. Realisatie in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kan daarbij voor een extra impuls in het dorpsleven zorgen.

Loting als oplossing voor behoefte betaalbare huur voor jongeren

Met nieuwbouw kan echter niet de mismatch tussen de dure woningvoorraad en de behoefte aan betaalbare woningen van jongeren worden opgeheven. In de bestaande voorraad kunnen meer mogelijkheden voor jongeren worden gerealiseerd door de sociale huurwoningen die vrijkomen middels loting beschikbaar te stellen en met splitsen van grote woningen.

3.2 Wat willen we? Iedereen (snel) een passende woning!

3.2.1 Passende woningbouw vraagt versnelling

Aansluiten bij lokale behoefte in de kernen

Leidend voor woningbouw is allereerst de lokale behoefte in de kernen.

- In de periode 2016 tot en met 2025 is er op basis van de prognose 2016 ruimte voor het toevoegen van circa **300 woningen**.
- Momenteel is er sprake van een zekere spanning op de huurmarkt en hebben we (zie paragraaf 3.1.2) kunnen zien dat er in Duiven een actuele onvervulde behoefte bestaat van circa 150 tot 290 huishoudens in de sociale huurvoorraad.

Extra vraag regio

De gemeente Duiven heeft de potentie om op korte termijn een deel van de onvervulde woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving op te vangen (vooral in Arnhem is/ontstaat tekort aan woningen). Met een tandje erbij in de bouwproductie in Duiven is een extra instroom van circa 100 huishoudens in de periode 2016-2025 realistisch. Hierover zijn nadere afspraken nodig in de subregio. Maar waarom zouden we dit als gemeente moeten willen? Daar zijn argumenten voor en tegen. Tegen, we hebben al onze handen vol aan onze eigen opgave (inclusief de huidige vraagdruk). Voor, de woningmarkt houdt niet op bij onze gemeentegrenzen. Om de hybridemotor die de woningmarkt in onze regio is, gezond en aan de gang te houden, is het van belang om elkaar te blijven helpen en te voorzien in de vraag van consumenten.

Nieuwbouw blijft nodig. Versnellen is noodzaak

Kijken we naar de resultaten van de afgelopen jaren dan hebben we vleugels nodig. Vleugels in de zin van dat het woningbouwprogramma moet worden versterkt via de flanken: goedkope en betaalbare huur en een deel goedkope en betaalbare koop enerzijds en meer kwaliteit in de duurdere segmenten in de kern Duiven anderzijds. Maar ook vleugels om tot versnelling te komen.

Ladder voor duurzame verstedelijking: regionale afstemming

Wanneer gemeenten een bestemmingsplan vaststellen voor een woningbouwplan moet dat plan voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat moet worden aangetoond dat nieuwe woningen voorzien in een actuele regionale behoefte. In de subregionale agenda maakt Duiven woonafspraken met de gemeenten Doesburg, Montferland, Rijnwaarden, Westervoort, en Zevenaar over hoeveel iedere gemeente mag bouwen op basis van de behoefte. Dit is belangrijk want eventuele overprogrammering of onderprogrammering van een andere gemeente heeft immers gevolgen voor de ruimte die beschikbaar is voor de eigen woningbouwprogrammering en visa versa. En, tegelijkertijd dezelfde productmarktcombinaties op de markt brengen kan consequenties hebben voor afzetbaarheid. Ook om die reden is afstemming belangrijk. De subregionale agenda voor De Liemers wordt momenteel geactualiseerd. Als gemeente zullen we onze nieuwe behoeftecijfers inbrengen om tot passende afspraken te komen.

Uitgangspunten woningbouw

De afgelopen jaren was sprake van stagnatie in de woningbouw en hebben we als gemeente ons woningbouwprogramma moeten bijstellen. Belangrijk is om de geplande woningbouwproductie voor de komende jaren daadwerkelijk te realiseren om zo adequaat te voorzien in de behoefte. We hebben hiervoor al laten zien dat dit niet alleen vraag of aantallen passend zijn, maar ook dat we nagaan of de plannen kwalitatief aansluiten bij de vraag van de verschillende doelgroepen en dat we monitoring welke meters we in de bestaande voorraad weten te maken. Ook staan we open voor nieuwe initiatieven.

Onze uitgangspunten voor nieuwbouw op een rij:

- De lokale behoefte in de kernen is allereerst leidend, inclusief de inhaalslag van de huidige lokale onvervulde behoefte. Plannen dienen in aantallen en programmering aan te sluiten bij die behoefte (zie figuur 7 richtinggevend woonprogramma 2025 in paragraaf 3.2.3).
- Dat betekent dat we als gemeente opnieuw moeten kijken naar onze bestaande plannen. Prioriteit heeft hierbij de locatie Westreenen (Loo) en het programma in en rondom centrum kern Duiven. Wat zijn (on)mogelijkheden en consequenties van herprogrammeren? Dit vraagt een politieke keuze.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Nieuwbouw dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de kernen.
- In de kleine kernen waar na 2020 al een afname van de groei van huishoudens wordt verwacht, reserveren we enige ruimte volgens 'manifeste lokale woningbehoefte'.
- Flexibele woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en zodoende voor meerdere levensfasen. Dit kan door de indeling van de woning of door het bieden van ruime kavels met uitbouwmogelijkheden (denk aan slaapkamer op begane grond).
- Ruimte voor woningsplitsing vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit (behoud karakteristieke bebouwing) én om te voorzien in de vraag.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw, zodat het mogelijk is om in te spelen op veranderingen in de vraag. Ook tijdelijke woningbouw is mogelijk en wenselijk.

- Duurzaamheid en levensloopbestendigheid nieuwe woningen: leidend bij woningbouw zijn de eisen van het Bouwbesluit voor de mate waarin woningen energiezuinig zijn. Daarnaast stimuleren we waar mogelijk het realiseren van energieneutrale of energieopwekkende woningen en het gebruik van duurzame materialen bij woningbouw. Ook stimuleren we dat nieuwe woningen levensloopbestendig zijn. (zie hoofdstuk 4 en 5).
- Voldoende betaalbare woningen voor speciale doelgroepen van belang, zie de uitwerking in volgende paragraaf.
- We gaan op zoek waar verder ruimte is voor versnelling en een tandje erbij in verband met extra behoefte vanuit regio Arnhem.

3.2.2 Meersporenbeleid sociale huurvoorraad

Als gemeente zien we een actuele onvervulde vraag in de sociale huurvoorraad (zie ook paragraaf 3.1.1). We zien ook dat de kans bestaat dat er richting 2025 ontspanning optreedt en er meer sociale huurwoningen zijn dan nodig. Een glazen bol hebben wij niet. Gezond verstand wel. Monitoring van de vraagdruk en werkelijke ontwikkeling zal een belangrijk agendapunt zijn en blijven van ons periodieke overleg met de corporaties. Inhoudelijk vraagt het om passende instrumenten. Er zijn grofweg 3 richtingen denkbaar:

- 1) Realiseren van permanente woningen op bestaande en/of nieuwe locaties.
- 2) Realiseren van tijdelijke woningen op bestaande en nieuwe locaties.
- 3) Realiseren van meer verhuureenheden in de bestaande woningvoorraad: meerdere eenpersoonshuishoudens die in één woning kunnen wonen.

Gemeente zet de stip, corporatie bestuurt het schip

Als gemeente spreken we nadrukkelijk de ambitie uit om werk te maken van een flexibele woonschil, waarbij kleinschaligheid en verdeling over de kernen voor ons belangrijke uitgangspunten zijn. We zijn daarin (mede) afhankelijk van Vivare. Als gemeente willen we niet in de valkuil stappen door op de stoel van de corporatie te gaan zitten en hen te vertellen hoe ze iets voor elkaar moeten krijgen. Als gemeente zetten we de stip, de corporatie bestuurt haar eigen schip. We zien de prestatieafspraken die we jaarlijks gaan maken tussen gemeente en woningcorporaties (Vivare en Woonzorg Nederland) in samenspraak met hun huurdersorganisaties als een essentieel instrument om onze ambities te verwezenlijken. Als gemeente zijn we er ons van bewust dat de mate van explicitering, toetsbaarheid en verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) de kwaliteit van de prestatieafspraken mede bepalen. Een reden voor ons om in deze woonvisie en woonagenda concreet een aantal 'stippen' zetten waarover we graag nadere afspraken maken met onze corporaties.

Meersporenbeleid sociale huurvoorraad

Passendheid is meer dan een match tussen de omvang van de kernvoorraad en de omvang van de sociale doelgroep. Meer woningen beschikbaar betekent niet een-op-een meer nieuwe woningen bouwen. Er is ook winst te behalen in de bestaande voorraad en met andere beleidsinstrumenten. Het vraagt een uitgekiend meersporenbeleid. We vragen aan Vivare extra inzet om de huidige vraagdruk te ontlasten en we nodigen Vivare van harte uit juist werk te maken van een effectief en gedifferentieerd beleid. Wij denken hierbij aan:

- Een gericht beleid op de aanpak van scheef wonen. Graag onderzoeken we de mogelijkheid om in de gemeente te gaan werken met een 'passendheidsmakelaar', die met huurders samen bekijkt of er nog een match is tussen werkelijke behoefte en de huidige woning (inkomen, geschiktheid, grootte, ligging, sociaal netwerk).

- Graag onderzoeken we (samen met de gemeenschap) of woningsplitsing (doelgroep jongeren t/m 23 jaar) en aanbieden van nieuwe type contracten bijdraagt als oplossing van de huidige vraagdruk.
- We vinden het belangrijk dat mensen die zich betrokken voelen bij een kern er kunnen blijven wonen. Vanwege het belang dat wij hechten aan de vitaliteit in onze kernen Groessen en Loo willen we heel graag bekijken of het instrument 'meer huurwoningen via loting' in de kleine kernen een oplossing is/het mogelijk maakt dat meer jongeren in de eigen kern kunnen blijven wonen. Met als consequentie dat het aantal te verloten woningen in de kern Duiven daalt. Mochten we hiervoor kiezen, dan gaan we vanzelfsprekend meten wat het effect is van deze maatregel en of de slaagkansen van jongeren in de kernen Groessen en Loo hierdoor toenemen.
- Vanuit het belang aan vitaliteit in onze kleine kernen, houden we ook de mogelijkheid voor ogen om corporaties te vragen sociale huurwoningen toe te voegen in deze kernen, wanneer er een 'manifeste lokale woningbehoefte' is (toevoegen kan ook via aankoop bestaande woning/vastgoed en splitsen). Hieronder een definitie van 'manifeste lokale woningbehoefte':
 - Een vraag naar woonruimte die zich voordoet bij een natuurlijk persoon of een collectief van natuurlijke personen die op dat moment woonachtig is in een kern waar geen of nauwelijks bestaande woningen in de gewenste categorie te koop of te huur staan en waar er geen uitgeefbare plancapaciteit beschikbaar is.

3.2.3 Samenvattend: richtinggevend woonprogramma tot en met 2025

Figuur 7 Richtinggevend woonprogramma 2016 tot en met 2025

Behoefte aan woonruimte 2016 tot en met 2025				
KERN	DUIVEN	GROESSEN	LOO	Totaal gemeente Duiven
				+ 150-290 ⁵ woningen Rond 2025 afname naar circa 2.300 sociale huurwoningen Vivare
Sociale huur, tot € 710,- (1)				
Huur boven liberalisatiegrens, > € 710,- (2)	0-50			0-50 woningen
Koop tot € 180.000,- (2)	25-100	20-30	20-30	75-150 woningen
Koop € 180.000,- - € 280.000,-	150-250			150-250 woningen
Koop boven € 280.000,-	25-50			25-50 woningen
Huishoudengroei 2016 tot en met 2025 (Primos 2016)	255	20	20	295 huishoudens (exclusief onvervulde vraag sociale huur)

Bron: Gemeente Duiven, Primos 2016, WoON 2015, jongerenenquête Atrivé, bewerking Atrivé

- 1) Op hele korte termijn (dit jaar en volgende 2 jaren) zijn ongeveer 150 tot 290 sociale huurwoningen nodig door benutten bestaande en door (tijdelijke) nieuwbouw te realiseren. De grote bandbreedte geeft direct de onzekerheid aan. Dat betekent wat ons betreft een voorzichtige benadering en goede monitoring. Tegen/rond 2025 zien we vermindering sociale

⁵ Voor een nadere duiding verwijzen we u naar pagina 16. En naar voetnoot 3.

- voorraad, maar ook die ontwikkeling is met veel onzekerheden omringd. Ook daarvoor geldt: monitoring. Afname van de voorraad kent is mogelijk door verkoop, duurder verhuren, minder kamerverhuur.
- 2) Eerst toevoeging door nieuwbouw, richting 2025 meer betaalbare koop en huur boven liberalisatiegrens door verkoop huurwoningen en 'doorschuiven' sociale huur tot boven deze huurgrens.
 - 3) Inclusief toename woningvoorraad door beter benutten bestaande voorraad.

3.3 Dit gaan we doen: sturen, makelen en versnellen

De vorige paragrafen hebben laten zien dat we als gemeente met onze woonpartners voor interessante uitdagingen staan. Het verschil tussen de korte en lange termijn vraagt een gedifferentieerde strategie en passende sturing. We zijn ons ervan bewust dat papier geduldig is. Hoe komen we van papier en mooie woorden tot uitvoering en daden? Als gemeente zijn we blij met de eerste allianties die rondom dit thema zijn gesloten:

- Diverse partijen (Rabobank, Vivare, Bosman-Rietbergen makelaars en gemeente hebben op de Woonalliantiefabriek aangegeven dat ze kansen zien om meer woonruimte te creëren zonder (permanente) toevoeging. Deze partijen gaan dit in een alliantie verder verkennen.
- Een andere alliantie start een onderzoek naar de toevoeging van 'de juiste woning op een specifiek beschikbare locatie van een particuliere partij. Locatie kan worden ingezet voor (tijdelijke) betaalbare woningbouw met Vivare als mogelijk bouwende partij. Gemeente is aangesloten bij deze alliantie. Vraag die we elkaar gaan stellen: wat heb je nodig om serieuze businesscase te maken?
- En de dorpsraad van Groessen en Loo gaat dit voorjaar in samenwerking met gemeente, Vivare en Rabobank een 'dialoogavond' organiseren over de concrete en actuele behoefte van jongeren, jonge gezinnen en ouderen.

Als gemeente nemen we ons het volgende voor:

1. Voor de 'grote' beweging hebben we in deze woonvisie een heldere stip neergezet. Vervolgstep vraagt van ons als gemeente om volop in te zetten op 'matchmaking'. Een woningmarktregisseur gaat samen met alle betrokkenen behoefte, aanbod, grond, gebouwen, geld en concepten matchen. Zodat de woningbehoefte goed landt in het woningbouwprogramma.
 - Als gemeente zullen we als een van de eerste acties opnieuw moeten kijken naar onze bestaande plannen. Prioriteit heeft hierbij de locatie Westreenen (Loo) en het programma in en rondom centrum kern Duiven. We zullen eerst goed zicht moeten krijgen op (on)mogelijkheden en consequenties van herprogrammeren.
 - In de kleine kernen waar na 2020 al een afname van de groei van huishoudens wordt verwacht, reserveren we enige ruimte volgens 'manifeste lokale woningbehoefte'.
 - Bij het meewerken aan nieuwe initiatieven geven we een ontwikkelende partij voor een bepaalde duur de kans om een haalbaar plan te ontwikkelen. Als er binnen die periode geen haalbare businesscase (inclusief financiering) ligt, dan nemen we weer afscheid van elkaar.
2. In subregionaal verband scheppen we ruimte voor kansrijke projecten door **stevig te prioriteren** (allereerst in de periode tot 2025):
 - Samen met de markt heel precies de meest kansrijke locaties voor nieuwe woonvormen voor vitale ouderen benoemen.

- Benoemen welke kansrijke locaties prioriteit verdienen en welke we kunnen schrappen (sommige plannen blijven maar achteruit schuiven in de tijd). De projectenlijst wordt opgeschoond.
 - Uiteraard steken we dit proces zorgvuldig in om initiatiefnemers de kans te geven hun plannen (indien kansrijk) tot uitvoering te brengen.
3. Waar een 'match' mogelijk lijkt, voeren we het gesprek over **versnellen**. Samen met de daar betrokken partijen komen we tot een koers: ophalen hoe zij denken tot versnelling te kunnen komen, wat dit van hen en van anderen vraagt, welke drempels nog verwijderd kunnen
 4. We vragen aan corporaties extra inzet om de huidige vraagdruk te ontlasten en willen hierover concrete prestatieafspraken maken met aandacht voor onder andere:
 - Voor de urgente huisvestingsnood is een flexibele woonschil nodig.
 - Verkennen en benutten concepten als woningsplitsing, friendscontracten.
 - Instrumenten doorstroming volop inzetten.
 - Verruiming loting sociale huurwoningen in de kernen Loo en Groessen.
 - Verkoop van sociale huurwoningen, nee tenzij.
 5. De effecten van de starterslening worden geëvalueerd en op basis van die evaluatie komen we tot besluit of we als gemeente de starterslening wel of niet continueren.
 6. Jaarlijkse monitoring vraagdruk: precieze aantallen van wat waar te bouwen geven een schijn van maakbaarheid en stuurbaarheid. We weten dat de woningmarkt in de praktijk vele malen dynamischer en complexer is. Op hoofdlijnen kunnen we aangeven wat nodig is. Regelmatig monitoren, in dialoog daarover en bijsturen is echt onmisbaar om vraaggestuurd te bouwen.

Hoofdstuk 4

EEN ZORGZAME GEMEENSCHAP EN EEN

GESCHIKTE WONING

4.1 Wat zien we? Toenemende diversiteit

In onze gemeente zien we een grote groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder ontstaan. De verwachting is dat dit aantal tot 2040 toeneemt met circa 1.900 huishoudens (zie figuur 2). In 2040 is 29% van alle huishoudens in Duiven ouder dan 75 plus. Senioren hebben steeds langer een goede kwaliteit van leven. Dat kan de komende tien tot twintig jaar de kracht zijn van veel gemeenschappen: een vitale generatie met tijd en capaciteiten en steeds vaker het verlangen zich in te zetten voor hun gemeenschap. Doordat de medische ontwikkeling een langer leven mogelijk maakt, zien we tegelijkertijd ook mensen ongezonder (met meer klachten) oud worden. Het aantal alleenwonende 80-plussers stijgt (landelijk een verdubbeling tot 2040). Uit onderzoek blijkt dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen.

Langer zelfstandig thuis met meer zorgbehoefte: tekort aan geschikte woningen neemt toe

Steeds meer mensen willen (maar moeten ook) steeds langer thuis wonen, ook als ze ouder worden of meer zorgbehoefte krijgen.

- Momenteel zijn er in Duiven 1.870 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen.
- In 2025 is dit aantal met 300 huishoudens toegenomen tot 2.170 huishoudens.
- In 2025 zijn hiervan 750 huishoudens met matige tot zware mobiliteitsbeperkingen (maken gebruik van rollator of rolstoel).

Voor een deel van deze groep zal de huidige woning niet voldoende aanpasbaar zijn en is verhuizing, en ondersteuning daarbij, nodig om de woonsituatie afdoende te verbeteren.

- Er zijn in de gemeente Duiven circa 1.950 geschikte (nultreden)woningen.
- Dat betekent een theoretisch tekort van **ruim 200 woningen in 2025**. Het daadwerkelijk tekort is groter, omdat een aanzienlijk deel van deze woningen worden bewoond door huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen. Circa 30% van deze woningen (570 woningen) wordt bewoond door huishoudens van jonger dan 55 jaar, waarvan het overgrote deel niet te maken heeft met mobiliteitsbeperkingen.
- In de gemeente Duiven zijn verder ruim 5.700 eengezinswoningen potentieel geschikt voor huishoudens met beperkingen als hierin voorzieningen worden aangebracht.

Behoeft woonzorgwoningen neemt toe

Verzorgd wonen betreft woningen, meestal voor ouderen, die gebouwd zijn in de directe omgeving of als onderdeel van een woonzorgcomplex. De bewoners wonen zelfstandig maar kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke voorzieningen van het zorgcomplex zoals maaltijdvoorziening, alarmering en verzorgende diensten.

- De meest recente behoeftebeoordeling komt erop uit dat er, uitgaand van het huidige aanbod aan woonzorgwoningen, er tot 2025 nog voor zo'n 85 ouderen woonzorgwoningen bij moeten komen (met doelgroep Wmo).

Woonbehoefte bijzondere doelgroepen

In hoofdstuk 3 van deze woonvisie hebben we benoemd welke behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen wordt uitgeoefend door bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek (de GGZ-doelgroep). Zij wonen vaker zelfstandig, vanuit het maatschappelijke perspectief: "Je bent meer burger met je eigen voorkeur.". Ook deze groepen moeten nu hun weg vinden op de reguliere woningmarkt. Het vraagt niet alleen woningen, maar ook goede begeleiding en alertheid van alle betrokkenen. Landelijk gezien leidt deze ontwikkeling de afgelopen jaren tot meer incidenten van overlast van verwarde mensen. Hoe willen we als samenleving in Duiven hiermee omgaan? Betrokken partijen, zoals de RIBW duiden het belang van regionale afstemming en samenwerking tussen zorgpartijen – gemeenten – woningcorporaties.

Kwetsbare jongeren

Na de decentralisaties hebben gemeenten meer te maken met de ondersteuning voor een kwetsbare groep jongeren. Jongeren tussen de 16 en 27 die niet in staat zijn om zelfstandig en met steun van hun eigen netwerk volwassen te worden, hebben speciale aandacht nodig. Wanneer een jongere de leeftijd van 18 jaar bereikt, verandert de context: de betrokkenheid van voogden en instanties vanuit de jeugdhulp eindigt bij volwassenheid. Plotseling zit de jongere 'aan het stuur' en moet hij zijn eigen hulpvraag formuleren en eigenlijk ook zijn eigen problemen oplossen. Dat kan een lastige opgave zijn voor jongeren die niet inzien dat ze een probleem hebben of wat voor soort probleem dat is. Als gemeente ervaren we dat deze groep ook lang niet altijd zit te wachten op bemoeienis uit de hulpverlening. De jongere belandt van de 'pedagogische en beschermende' omgeving van school en de instanties van de jeugdwet nu in de vraaggerichte Wmo en de meer eisen stellende Participatiewet. Kortom, de overgang is abrupt en dit vraagt onze aandacht.

Figuur 7 Onderscheid in diverse bijzondere doelgroepen⁶



De woningvraag van bijzondere doelgroepen is (net als voor de statushouders/vergunninghouders) als *aanvullende woningvraag* niet meegerekend in de prognoses. Deze in hoofdstuk 3 apart vermelde woonvraag is als volgt opgebouwd:

- Momenteel zijn er ongeveer 75 GGZ-cliënten in Duiven die zelfstandig wonen. Als gevolg van extramuralisatie zal dit aantal toenemen tot circa 85 zelfstandig wonende GGZ-cliënten tot 2025 (bron: CIZ, Primos 2016), **een toename van 10 cliënten**.
- Er zijn in Duiven ongeveer 60 **(licht) verstandelijk gehandicapten** die zelfstandig wonen. In 2025 zullen dit er naar verwachting ongeveer 70 zijn (bron: CIZ, Primos 2016), wederom **een toename van 10 cliënten**.
- Er is een woonbehoefte van kinderen in de jeugdzorg (gezinshuizen) die ook na hun 18^e behoefte hebben aan begeleid wonen. Denk aan een gezinshuis voor 18⁺ jongeren met zelfstandige wooneenheden of een vergelijkbare woonvorm voor autisten (18⁺). We hebben op lokaal niveau geen specifieke cijfers van deze woonbehoefte, maar wel initiatiefnemers die kansen zien (op dit moment circa 10 tot 20 wooneenheden).

Over het algemeen geldt dat zij aangewezen zijn op sociale huurwoningen met een huur tot de (laagste) aftoppingsgrens (€ 587,-). In deze behoefte kan worden voorzien door Vivare, maar ook door bijvoorbeeld gezinshuizen die zelf in wooneenheden investeren.

Intramurale zorg: ook hier meer behoefte

Tot voor kort daalde de behoefte aan intramurale plaatsen (verblijf in een zorginstelling), als gevolg van het scheiden van wonen en zorg. Inmiddels is het effect van deze beleidsmaatregel niet zo groot meer (de groep die geen indicatie voor verblijf heeft, woont nauwelijks nog intramuraal). De voortgaande vergrijzing zorgt voor een weer toenemende behoefte.

⁶ De doelgroepen in onderstaande figuur zijn niet (geheel) dezelfde doelgroepen als bedoeld in artikel 10a van de vigerende Huisvestingsverordening 2016. In die verordening staat opgenomen welke groepen in aanmerking komen voor een urgentieverklaring: herstructureringsurgentie, vergunninghouders, woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten, mantelzorgurgentie en noodurgentie.

- Tot 2025 gaat het om een behoefte die groeit met **zo'n 30 personen**: de helft van deze toename (15 personen) betreft mensen met dementie (psychogeriatrische zorg). Dat betekent dat ook het karakter van de intramurale zorg verandert, met meer accent op kleinschalige woonvormen voor met name dementerenden (beschermd wonen) en minder op grootschalige (verpleeg)zorg.
- Verder is er een kleine toename de behoefte aan intramurale zorg voor verstandelijk gehandicapten (VG) voorzien (plus 5 tot 10 plaatsen tot 2025).

De onderstaande tabel geeft een totaalbeeld van de groei van het aantal mensen met een zorg indicatie, zowel intramuraal als extramuraal. In de bovenstaande ramingen is meegenomen dat in Duiven 70 mensen wel een indicatie hebben voor intramurale zorg maar hier geen gebruik van maken, en liever zelfstandig blijven wonen. Met andere woorden: het recht op een verpleegplaats wordt niet verzilverd.

Figuur 8 Raming ontwikkeling intramuraal en extramuraal totale groep, 2016-2030

	2016	2020	2025	2030
Extramuraal	490	520	590	670
Intramuraal	230	240	260	280
Indicatie intra, woont extramuraal	70	70	70	70

Bron: CIZ, Primos2016, bewerking Atrivé (Woonzorgplanner), kolommen tellen niet op.

Samenvattend: inschatting groei woonbehoefte wonen en zorg tot 2025

- We schatten in dat dan circa 700 tot 800 huishoudens (waarvan een gezinslid een beperking heeft) niet in een nultredenwoning woont. Aanpassing van woning of verhuizing kan nodig zijn.
- Voor 85 ouderen zijn extra woonzorgwoningen nodig (Wmo-doelgroep)
- Voor bijzondere doelgroepen zijn circa 20 extra woningen in de sociale huur nodig.
- Initiatiefnemers zien kansen en behoefte voor kinderen in de jeugdzorg die nu hun 18^e ook nog behoefte hebben aan begeleid wonen.
- Extra behoefte voor intramurale plekken voor circa 30 mensen.

4.2 Wat willen we? Volwaardig leven faciliteren!

Ambitie gemeente Duiven: volwaardig leven

Als gevolg van Rijksbeleid hebben we als gemeente steeds meer taken gekregen om op een passende wijze kwetsbare groepen zo volwaardig als mogelijk te laten participeren in de samenleving. **Als gemeente Duiven willen we dat iedere inwoner (vitaal of zorgafhankelijk) waardig kan wonen in onze gemeenschap.** Die ambitie waarmaken vraagt veel meer dan een passende woning (de focus van een woonvisie). Uit onderzoek blijkt dat het effect van eenzaamheid van grote invloed is op de gezondheid van ouderen. Het is dan ook essentieel dat zorgverleners signalen over eenzaamheid doorgeven aan welzijnsorganisaties. Net zoals het essentieel is dat burens met zorgen over burens terecht kunnen bij? De komende jaren zal zich een ingrijpende verschuiving voordoen in de balans tussen vrijwillige en professionele zorg. Informele zorgnetwerken zijn nodig, die de vraag naar zorg opsporen en die organiseren dat informele zorg, ook als persoonlijke netwerken daar niet toe in staat zijn, toch geboden wordt. Sociale bereidheid in de gemeenschappen is hiervoor een randvoorwaarde. Een onderwerp dat we allemaal zullen moeten uitdragen. Een stevig vrijwilligersnetwerk is harde randvoorwaarde. Lokale initiatieven waar ouderen elkaar ontmoeten helpen. Huishoudelijke hulp

moet op orde zijn. Dagbesteding en respijtzorg zijn nodig om mantelzorgers te ontlasten. Enzovoort....Waardig wonen en waardig oud worden vraagt een gemeente die begrijpt hoe ze wat kan verbinden en welke stevige steunstructuren nodig zijn. Als gemeente zetten we hier volop in met de ontwikkeling en uitbouw van een basisnetwerk en de nieuwe WWZ-app als praktisch icoon van deze nieuw rol.

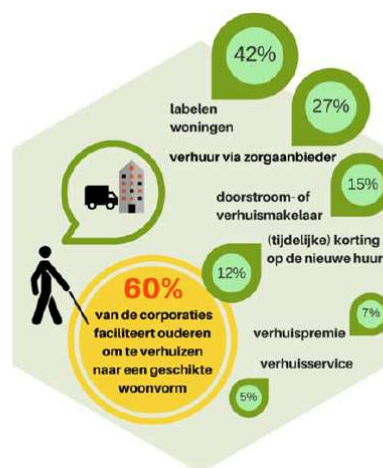
De vraag is nu hoe we dit onderwerp verder willen agenderen in deze woonvisie. Veel van wat nodig is, wordt opgepakt via andere domeinen. Vanuit het wonen willen we bovenal inzetten op:

- 1) Inzetten op bewustwording en stimuleren van woningaanpassing 'Zo lang mogelijk zelfstandig thuis'.
- 2) Faciliteren en ondersteunen van innovatieve woonvormen.
- 3) Adequaat inzetten juridisch ruimtelijk instrumentarium.
- 4) Toegankelijkheid woonomgeving.

Bewustwording en stimuleren & eigenaar en gebruiker verantwoordelijk

We vinden als gemeente allereerst dat woningeigenaren en gebruikers primair zelf verantwoordelijk zijn voor het meer levensloopgeschikt maken van hun woning. Wel vinden we dat we als gemeente een rol hebben in bewustwording: laten zien aan mensen wat er met weinig allemaal mogelijk is. In de huursector vinden wij het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor de ouder wordende bewoners. Bij renovatie en mutatie kan Vivare huurders extra informeren over levensloopbestendige (en duurzame) maatregelen. Ook daarbij is realisme gewenst: niet iedere senior eindigt in een rolstoel, dus niet iedere woning hoeft rolstoelgeschikt te zijn. We willen in de prestatieafspraken graag nadere afspraken maken met onze woningcorporaties over hun inspanningen op gebied van wonen en zorg.

Op tal van plekken worden ervaringen opgedaan met het passend wonen voor ouderen. Huisbezoeken 75-plussers over passendheid, verbinding met zorgnetwerk, corporaties die bemiddeling en (tijdelijke) huurkorting aan te bieden. Hiernaast een beeld van wat corporaties in Nederland doen om ouderen te faciliteren om te verhuizen (bron: monitoring prioriteiten volkshuisvesting, BZK 2016)



Tijdige aanpassingen in de koopsector zijn moeilijker te realiseren. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Als gemeente willen we graag stimuleren dat mensen eerder nagaan welke maatregelen genomen moeten worden. We willen dit graag ook vorm geven in combinatie met passendheid en duurzaamheid: 'duurzaam passend zelfstandig wonen'. We willen verkennen welke partijen enthousiast worden van het idee van een 'Duurzaam Domotica huis'. Daar kunnen bewoners ervaren wat een NOM en levensloopflexibele woning inhoudt.

Faciliteren en ondersteunen van nieuwe woonvormen

Tijdens de afgelopen maanden hebben betrokkenen meerdere ideeën geopperd over nieuwe woonvormen. Als gemeente willen dit zeker faciliteren. Voorwaarde is wel dat het initiatief vanuit bewoners (en eventueel de markt) leidend is. Dat er werkelijk vraag naar is en er draagvlak voor is in de nabije omgeving. Er zijn namelijk grenzen aan draagkracht en draagvlak. Woonvormen die mogelijk zijn:

- Kansen voor combinatie jong en oud: vanuit de gedachte dat wanneer jong en oud samenleven er kansen op nieuwe zorgarrangementen ontstaan. Betaalbare woonruimte voor jongeren in ruil voor een stukje zorg voor.
- Kansen voor groepswonen: vanuit de zorggedachte maar ook vanuit sociale relaties kiezen sommige ouderen er voor te gaan wonen in groepen gelijkgestemden.
- Kansen voor begeleid wonen: vanuit de zorggedachte en het principe 'zo normaal mogelijk meedraaien in 'gezin' is een derde vorm van wonen en zorg nadrukkelijk op tafel gekomen. Met als voorbeeld een Thomashuis, die woonmogelijkheid biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. In Duiven komt een gezinshuis met jongvolwassenen met licht verstandelijke beperking. Er is ook een initiatief voor een begeleidwonengroep voor jongvolwassenen met autisme. Uitgangspunt voor ons is dat er daadwerkelijk vraag is (we weten als gemeente wat de behoefte is en wat omvang aanbod is en sturen daar op) en dat nieuwe woonvormen worden gerealiseerd in samenspraak met gemeente, sociale wijkteams en zorgpartijen. Zij hebben meeste zicht op ontwikkelingen, vraag en draagkracht van een buurt.

Adequaat inzetten instrumentarium, inclusief prestatieafspraken

Mantelzorgers spelen steeds vaker een bepalende rol in het langer thuis wonen van senioren. Uit ons sociale netwerk ontvangen we regelmatig signalen dat de belasting van mantelzorgers hoog is. Als gemeente vinden we het essentieel dat partners op lokaal niveau gezamenlijk mantelzorgers voldoende faciliteren in de ondersteuning die zij bieden aan hun naaste. Dit betreft onder andere het mogelijk maken van (tijdelijke of structurele) **specifieke woonvormen voor mantelzorgers** in de nabijheid van de zorgvrager. Ook wanneer dit een aanpassing van regelgeving vraagt. Daarnaast willen we dit thema bij de corporaties agenderen, bijvoorbeeld ten aanzien van het met voorrang toewijzen van woningruimte aan mantelzorgers. De huidige wet- en regelgeving bieden in principe voldoende mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen of plaatsen van mantelzorgwoningen. Als gemeente hebben we hierin een informerende rol. We kunnen als gemeente ruimtelijk ook mogelijkheden bieden voor mantelzorgwoningen. Als gemeente Duiven willen we verkennen of we werk gaan maken van de blijverslening. De blijverslening is er voor eigenaar-bewoners om hun woning levensloopbestendig te maken of aan te passen aan hun zorgvraag.

Toegankelijkheid woonomgeving

Naast de geschiktheid van de woning, de kwaliteit van het sociale netwerk en het professionele vangnet, is ook de toegankelijkheid van de woonomgeving essentieel. Wij willen onze mensen van die actief zijn in het basisnetwerk in het bijzonder uitnodigen om obstakels op dit aspect te melden (via digitale kaart?).

Het is duidelijk dat dit thema van ons en alle betrokkenen verbindingskracht vraagt: op strategisch en operationeel niveau. Verbinden met onze ambities op gebied van verduurzaming, passendheid, basisnetwerk, omgevingsvisie en netwerken. Want een zorgzame en levensloopvriendelijke gemeente vraagt ook om zoveel meer dan een passende woning en een toegankelijke woonomgeving

4.3 Dit gaan we doen: faciliteren en bemiddelen

De allianties die zijn gesmeed

Tijdens de Woonalliantie hebben betrokken partners (Huurdersorganisatie Vivare, KBO, dorpsraad Groessen Gezinshuis De Wilgenhof, Lloyd Veira projectontwikkeling in diverse samenstellingen vier allianties gesloten. De allianties laten zien hoe zeer dit thema veel meer raakt dan alleen het domein wonen. Als gemeente zullen we deze allianties volgen, vooral vanuit het sociale domein.

- 1) Een alliantiepartner (naam bekend bij gemeente) wil contact leggen met de dorpsraad Groessen om te bespreken of een gemengde woonvorm (jong en oud) interessant is om mee te nemen in de zoektocht van de dorpsraad naar het toevoegen van nieuwe woningen.
- 2) Initiatiefnemers van begeleid wonen (onder andere Gezinshuis De Wilgenhof) willen verbinding leggen met zorgnetwerk en met dagbestedingsaanbod. Gezinshuis neemt contact met gemeente.
- 3) Er moet een juiste balans zijn tussen nieuwe zorginitiatieven en bestaand aanbod en draagkracht van de buurt. De gedachte is niet dat strakke normen helpen, maar een goede monitoring en een stevige afwegingsdialoog wel. Gemeente Duiven neemt initiatief.
- 4) Er is bij betrokken partijen een grote behoefte om beter te weten wat er in de gemeente Duiven allemaal al aanwezig is helpende steunstructuren en voorzieningen. Zodat ook duidelijk wordt of er witte vlekken zijn en of partijen daarin van betekenis kunnen zijn. De gemeente brengt onder andere KBO in contact met Mikado. Het basisnetwerk pakt dit op.

Als gemeente gaan we verder met:

- Alle nieuwbouw is levensloopbestendig.
- We willen de campagne Vertrouwd Wonen opnieuw leven in blazen en dit verrijken met nieuwe kansen die we zien. We denken daarbij aan implementatie van de Blijverslening. We willen kansen verkennen om de campagne te verbinden met het thema verduurzamen. We raken geïnspireerd door de gedachte aan een 'Duurzaam Domotica Huis' en de organisatie van een woonmarkt over het thema Langer Thuis Wonen.
- Toegankelijkheid openbare ruimte als integraal onderdeel van beheer en onderhoud openbare ruimte. We willen extra kijken naar verkeercirculatie en verkeersluw maken en veiliger inrichten (stoepen) van openbare ruimte in wijken met veel ouderen en rondom bestaande zorgvoorzieningen.
- Komen tot concrete prestatieafspraken met onze woningcorporaties Vivare & Woonzorg Nederland, met aandacht voor het volgende:
 - Voldoende en passend aanbod voor bijzondere doelgroepen.
 - Afspraken over betaalbaarheid, 'voorkoming huurachterstand en voorkoming ontruimingen hernieuwen en verstevigen. Waarbij we vragen meer focus te leggen op preventie en een sterkere signalerende rol.
 - We willen graag met Vivare in overleg over de kwetsbare groep jongeren, waarin we aandacht vragen voor:
 - De raming van de aantallen
 - De vraag naar de bemiddeling: wie draagt op welke manier voor aan de corporaties?
 - Het afwegingskader: voor welke jongeren willen we dit organiseren?
 - Het huurcontract: bij voorkeur op naam van jongeren zelf.
 - Procesafspraken en raamovereenkomst.

Hoofdstuk 5

EEN ENERGIEKE GEMEENSCHAP EN DUURZAAM

THUIS

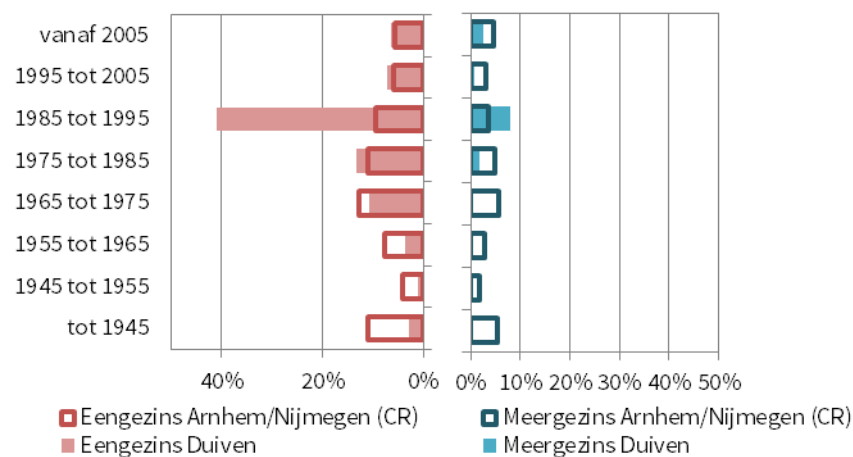
5.1 Wat zien we? Verduurzamingsopgave

De gemeente Duiven scoort op het brede terrein van duurzaamheid goed. Onder andere dankzij de stadsverwarming, windmolens en andere bronnen van hernieuwbare energie. Tegelijkertijd geven enkele partners aan dat zij de gemeente Duiven op het gebied van wonen niet ervaren als een enthousiaste ambassadeur van een duurzame en energieke samenleving. De gemeente wordt gemist als partner bij vernieuwende initiatieven en netwerken. Terwijl er voor de bestaande voorraad absoluut wel aanleiding is om ambitieus te zijn. Want alhoewel die voorraad niet slecht scoort is het ook zeker niet 'top'.

'Wijs' omgaan met de bestaande voorraad: hoe creëren we een duurzaam thuis?

Een groot deel van onze woningvoorraad dateert uit de 'groeikern' periode, en dat is van invloed op de energieprestatie. Vergeleken met de regio Arnhem Nijmegen is de energieprestatie van de woningen in Duiven relatief goed. De onderstaande tabel laat zien dat in Duiven de bouwpiek in de periode 1985-1995 lag, zowel bij eengezinswoningen als appartementen.

Figuur 9 Woningvoorraad naar bouwjaar en woningtype, 2016



Bron: CBS Statline, Duiven en COROP regio (CR) Arnhem Nijmegen

Hoe staat het met de energieprestaties van de bestaande voorraad?

Van 37% van de woningen in de gemeente Duiven is een energielabel geregistreerd. De meeste van de geregistreerde woningen in de gemeente blijken een energielabel C of D te hebben. Er zijn weinig slechte labels (5% E t/m G, tegenover 18% van de woningen in de regio). Daar staat tegenover dat er ook relatief weinig woningen zijn met een goede energieprestatie (21% label A of B, tegenover 25% van de woningen in de regio).

En hoe staat het met de hele woningvoorraad in Duiven? De geregistreerde woningen hiervoor een indicatie. We kijken ook naar de voorlopige energielabels, die voor alle woningen bekend zijn, en die vooral op basis van bouwperiode zijn toegekend. Dan heeft het grootste deel van de woningvoorraad in de gemeente Duiven een B of een C label. De geregistreerde woningen (daadwerkelijke energieprestatie) scoren dus slechter dan je op basis van de bouwperiode zou mogen verwachten (geschatte energieprestatie). In de regio is het juist andersom. Met andere woorden: de woningen in Duiven zijn relatief goed, maar er lijkt nog weinig aan gebeurd te zijn. De wet van de remmende voorsprong?

Figuur 10 Geregistreerde energielabels in Duiven, vergeleken met de regio, 2016

	Gemeente Duiven	Arnhem/Nijmegen (CR)		Gemeente Duiven	Arnhem/Nijmegen (CR)
	Aantal	Aantal		%	%
Gemiddelde Ei	1,58	1,67			
A++/A+/A	395	11.944		10%	9%
B	448	20.020		11%	16%
C	1.346	40.984		34%	32%
D	1.569	30.432		40%	24%
E	155	13.643		4%	11%
F	29	6.928		1%	5%
G	9	2.779		0%	2%
Totaal	3.951	126.730		100%	100%
Aandeel voorraad	37%	39%			

Bron: klimaatmonitor.database.nl

Van de corporatiewoningen van Vivare is van de meeste woningen de energieprestatie aanvaardbaar (83% van de voorraad minimaal C). Maar het aantal woningen van Vivare met een goede energieprestatie is nog beperkt (20% A of B label).

Er zijn in onze gemeente geen buurten waar de kwaliteit van de woningvoorraad echt onder druk staat. De behoefte aan kwaliteit gaat wel door. Op termijn kan dat betekenen dat vooral tussenwoningen uit de jaren 50 en 60, (gehorig, slecht geïsoleerd, smalle beukmaat, te lage kap voor zolderkamer, gedateerde inrichting) minder gewenst zijn, maar in de gemeente Duiven gaat dit niet om grote aantallen.

Tot slot, de kwaliteit en verduurzamingsopgave van de bestaande voorraad wordt versterkt door de aanpassingsopgave als gevolg van de vergrijzing en het veranderend zorglandschap. Dit krijgt aandacht in het hoofdstuk levensloopvriendelijke gemeente.

5.2 Wat willen we? Duurzame investeringen!

Energiebesparing en duurzame opwekking: woonvisie als krachtig instrument

In het SER Energieakkoord heeft een groot aantal partijen (onder andere ondertekend door gemeenten via VNG, corporaties via Aedes) afspraken gemaakt over energiebesparing en duurzame groei.

- Voor de sociale huursector geldt de afspraak dat woningen eind 2020 gemiddeld energielabel B (Energie-Index van 1,25) en na 2020 opnieuw forse stappen in energiesprongen (sinds 1 jan. 2015 wordt gebruik gemaakt van een meer exacte bepaling van de energieprestatie, de Energie-Index. Deze is vooral voor sociale verhuurders van belang).
- Nieuwbouw moet vanaf 2021 bijna energieneutraal zijn, vanaf 2050 is de ambitie dat alle woningen grotendeels energieneutraal zijn (de maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en ligt vast in het Bouwbesluit).
- In 2020 moet sprake zijn van ten minste 14% duurzame opwekking en in 2023 16% duurzame opwekking.

In het *Convenant Energiebesparing Huursector* staat dat huurwoningen van corporaties eind 2020 een gemiddelde EI (Energie-Index) van 1,25 moeten hebben; 80% van de huurwoningen van particuliere verhuurders moet dan gemiddeld label C of 'beter' zijn.

Gelders Energieakkoord

De gemeente Duiven heeft de ambitie om echt werk te maken van energiebesparing en verduurzaming. Om deze woorden kracht bij te zetten, hebben we als gemeente besloten het *Gelders Energieakkoord* te tekenen. Gezamenlijk geven de ondertekenaars van het Gelders Energieakkoord vorm aan de Gelderse energietransitie onder het motto 'samen komen we verder'. Als gemeente Duiven willen we dat ook deze woonvisie een krachtig instrument is en heel helder stelt dat een energiezuinige woningvoorraad voor de gemeente Duiven prioriteit is, zodat een energieneutrale woningvoorraad in 2050 realiteit kan worden.

Tempo moet omhoog

Om deze ambitie waar te maken moet het tempo van verduurzamen van woningen omhoog. Er is een grotere inspanning nodig, bijvoorbeeld op het gebied van bewustwording van huurders en kopers. Als gemeente willen we graag de opgave verduurzamen verbinden met de opgave 'zo lang mogelijk zelfstandig thuis'. We denken aan een programmalijn 'passend zelfstandig wonen'. Er is een grotere inspanning nodig om bij toekomstige renovaties en onderhoud van huurwoningen de sprong te zetten naar energieneutrale woningen. En er is een grotere inspanning nodig van tal van partijen om het benutten van duurzame bronnen, zoals zonne-energie en een gebiedsgerichte aanpak van warmte- en energieopwekking.

- We willen nadrukkelijk ook dat de woningcorporaties met bezit in onze gemeente stappen zetten om meer duurzame bronnen te benutten, zoals zonnepanelen en zonneboilers. De financiële (on)mogelijkheden van corporaties verschillen van elkaar. In de praktijk blijkt echter dat de duurzaamheidsambitie van een corporatie niet hoeft af te hangen van de beschikbare middelen. Ook corporaties die 'krap' bij kas zitten, zetten hier volop in. Vaak in nauwe samenwerking met huurdersorganisaties, dat levert inspirerende voorbeelden op. We willen in de prestatieafspraken

met de corporaties een afspraak maken over het aandeel duurzame energie opwekking van de totale energieopwekking.

- Hypotheekverstrekkers geven wel leningen voor keukens, maar nog niet (altijd) voor duurzaamheidsmaatregelen. Daar willen we het gesprek met hen over voeren. Hoe krijgen wij het verder voor elkaar dat wanneer een nieuwe koper gaat verbouwen wij hem/haar ook direct kunnen adviseren over duurzaamheidsmaatregelen.

Hoe kunnen we investeren in een duurzaam woningaanbod?

Het is een vraag die we de afgelopen maanden in alle sessies op tafel hebben gehad. Er is een rijkdom aan strategieën te bedenken die ook in de gemeente Duiven passen. Door de oogharen heen zien we de volgende sporen voor ons:

- Slim financieren: goed benutten van subsidies en laagrentende leningen (ISDE (Investeringssubsidie Duurzame Energie), STEP (Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector), FEH (Fonds Energiebesparing huursector)?
- Slim samenwerken; kennis en ervaringen delen (regionaal), inzetten vrijwilligers/energiecoaches, energiecoöperatie.
- Slimme techniek: van losse technieken tot geïntegreerde renovatieconcepten en nul-op-de-meter.
- Slim aanbod: woonlastenwaarborg voor huurders, 10 marketinglessen voor energiebesparing, Duurzaam Domotica Huis.
- Slim gedrag: volop inzetten op bewustwordingscampagnes en energiezuinig gedrag.

Tijdens de Woonalliantie hebben betrokken partners (Vivare, Koenders Bouw, Gaba, Bosman-Rietbergen makelaars, Rabobank) in diverse samenstellingen vier allianties gesloten die als vliegwiel kunnen fungeren bij het daadwerkelijk realiseren van onze ambities:

1. 'Buurt maken' op gebied van verduurzamen: volop gebruik maken en aansluiten op plekken waar renovatie of andere aanpakken aan woning en in woonomgeving op de rit staan.
2. Het stimuleren van duurzame maatregelen, ook voor lagere inkomens door aan te sluiten bij LES en verder uit denken wat mogelijkheden van 'revolving fund' zijn.
3. Inzetten op bewustwording voordelen energiezuinig wonen en leven: het bruist van de ideeën (energieloket, energiecoaches, concrete projecten (voorbeeld woningen), dag van de duurzaamheid, beursvloer, app). Welk idee maken we groot?
4. Dorpsraad Loo wil heel graag een energiecoöperatie opzetten (met hulp van milieuvrienden Duiven en wethouder).

Tot slot zijn wij ons bewust van onze voorbeeldrol. Dat betekent dat we als gemeente in de gebiedsgerichte aanpak aansluiting zoeken met ons gemeentelijk vastgoed. Kunnen de daken van bijvoorbeeld onze scholen energieopwekker worden voor de buurt?

5.3 Dit gaan we doen: routekaart duurzaamheid

- De gemeente Duiven ondertekent het Gelders Energieakkoord en sluit aan bij de **Groene Allianties De Liemers**.
- We gaan volop aan de slag met het energieloket, inclusief een overzicht van alle financiële regelingen.
- We maken met prestatieafspraken met woningcorporaties over energiebesparing (label B/Energie-Index 1,25 in 2020) en aandeel duurzame opwekking (investeringsopgave).
- We willen samen met Vivare en de huurdersorganisatie 2-stromenland de programmalijn 'Duurzaam passend zelfstandig wonen' verkennen (verbinden thema duurzaamheid en levensloopbestendig).
- In overleg met partners bespreken we hoe we onze gemeentelijke ambities op gebied van nieuwbouw (bijvoorbeeld GPR-gebouw) uitnodigend communiceren met projectontwikkelaars en partijen.
- WE willen op zoek naar partijen die met ons willen onderzoeken of de mogelijkheid van een voorbeeldwoning (Duurzaam Domotica Huis) waar bewoners kunnen ervaren wat een NOM en levensloopflexibele woning inhoudt, toegevoegde waarde kan hebben in Duiven.
- We voeren verkennend gesprek met gemeente, corporaties, sportverenigingen, et cetera over bijvoorbeeld beschikbaar stellen van daken.

Hoofdstuk 6

WOONAGENDA 2017 TOT 2022 VAN DE GEMEENTE DUIVEN

Zoekend naar nieuwe onvermoede krachtige allianties: woonalliantie en Duivense dialoog & doorpak weken

Aan het einde van deze woonvisie zal één ding u als lezer heel helder zijn geworden: antwoord geven op de nieuwe uitdagingen kunnen we als gemeente niet alleen. **Smeden en verbinden van duurzame allianties** is ons nieuwe adagium. We willen ten minste één keer per jaar een **Woonalliantie** organiseren, waarbij we corporaties, zorg en markt uitnodigen, maar zeker ook belangenbehartigers, informele netwerken, ondernemers en werkgevers. Om op die manier echt contact te houden bij hetgeen in de werkelijke leefwereld gebeurt. Luisteren, leren en inspireren van elkaar. We willen deze Woonalliantie volgend jaar 'samen smeden' met de Duivense dialoog & doorpak weken.



Prestatieafspraken als essentieel instrument

Verder zien wij de prestatieafspraken die we jaarlijks gaan maken tussen gemeente en woningcorporaties (Vivare en Woonzorg Nederland) in samenspraak met hun huurdersorganisaties als een essentieel instrument om onze ambities te verwezenlijken. Als gemeente zijn we er ons van bewust dat de mate van explicitering, toetsbaarheid en verantwoordelijkheid (tot uitdrukking komend in hoeverre tussentijds wordt gerapporteerd over voortgang) de kwaliteit van de prestatieafspraken mede bepalen. Om tot goede en concrete afspraken te komen, brengen corporaties (afgestemd met de huurdersorganisatie) vóór 1 juli van ieder jaar een goed en zo concreet mogelijk bod uit op de opgaven die wij in deze woonvisie en woonagenda hebben geformuleerd: wat kunnen zij in alle redelijkheid bijdragen? Deze biedingen vormen de basis voor het gesprek en uitwerking in nieuwe prestatieafspraken. De overlegcyclus in het kader van de nieuwe Woningwet ziet er als volgt uit:



Effectiviteit van beleid en kwalitatief goede monitoring

Duidelijk is, dat we in dynamische tijden leven. Maakbaarheid en planbaarheid zijn steeds minder aan de orde. Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en de ontwikkeling van de woonopgaven is noodzakelijk om (bij) te kunnen sturen. We willen daarbij nadrukkelijk de effectiviteit van ons beleid meenemen. Lossen we de zaken op die we wilden oplossen, en zo niet, wat vraagt dit dan? Dit zicht vormt belangrijk input voor onder andere de jaarlijkse Woonalliantie. Jaarlijks bezien wij op basis hiervan, of we nog steeds op de juiste koers zitten, of dat bijstelling aan de orde is. Eind 2021/begin 2022 is een integrale evaluatie en actualisering van de woonvisie aan de orde. Prestatieafspraken en alliantieaanpak vragen nadrukkelijk ook om een kwalitatief goede monitoring van de effecten van beleid.

(sub)regionale afstemming

De woningmarkt houdt zich vanzelfsprekend niet aan de gemeentegrenzen. Een breder geografisch perspectief is belangrijk. Daarom blijven we in gesprek met de buurgemeenten in de subregio De Liemers, de subregio Arnhem e.o. en de provincie Gelderland. Om onze regierol ten aanzien van de corporaties goed in te vullen hebben we bovendien periodiek overleg met die gemeenten waar Vivare ook huurwoningen heeft.

Woonprogrammamateam

Als gemeente zijn we samen met onze gemeenschap, initiatiefnemers en woonpartners gekomen tot deze ambitieuze visie en uitdagende woonagenda. Dat vraagt zondermeer politieke durf. Het vraagt ook dienend leiderschap. Meer dan ooit staan de

Van eigenaar beleidsontwikkelaar oplosser beslisser voorlichter beheerder	Naar overlegpartner samenwerkingspartner co-creator stimulator communicator ondersteuner en loslater
--	---

publieke en maatschappelijke instituten ten dienste van de vrager ('zorg'-vrager, 'woon'-vrager, 'voorzieningen'-vrager. Onze rol als overheid verandert mee. In tegenstelling tot wat soms wordt gedacht, vraagt dit eerder meer tijd en energie dan minder. En het vraagt ook in ons eigen gemeentehuis om integraal denken en handelen. De nieuwe Woningwet gaat verder uit van versterking van de regierol van de gemeente ten aanzien van de corporaties.

Om de woonagenda al met al een werkende agenda te laten zijn, vraagt dit bestuurlijk en ambtelijk plezier, energie, tijd en geld. Eén van de eerste zaken die we als gemeente voor staan is het samenstellen van een **woonprogrammamateam**. Met een **programmaleider** als initiator, stimulator en sturingskracht en minimaal **drie ambtelijke ploegleiders** vanuit thema's als wonen, samenleving, wonen en zorg en duurzaamheid die ook de schakels zijn met de opgestarte allianties. In het programmamateam is verder een essentiële rol weggelegd voor de **woningmarktregisseur**. Het is goed denkbaar dat dit programmamateam wordt aangevuld met andere rollen en spelers van buiten onze organisatie, waaronder vanuit Vivare.

Leidraad van handelen voor het woonprogrammamateam is de Woonagenda 2017 tot 2022 zoals die op de volgende pagina's staat samengevat. Voor dit jaar ligt het voor de hand dat er prioriteit wordt gegeven aan:

1. Betekenisvolle en concrete prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties
2. Vol aan de slag met de woonallianties
3. Komen tot nieuwe passende afspraken in de regio Arnhem Nijmegen en de subregio De Liemers
4. Aan de slag met het vraagstuk: meer (tijdelijke) woningen beschikbaar.

Visie	In de gemeente Duiven is er in 2025 voor iedereen die hier woont of wil wonen een passende woning in een vitaal, open, zorgzaam en duurzaam leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving. Er zijn ook alternatieven in de gemeente voor hen die daar niet meer toe in staat. De gemeente Duiven is een bewuste keuze voor gezinnen die de stad verlaten om in onze gemeente rust, ruimte en gemeenschapszin te zoeken. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de regio Arnhem Nijmegen. In onze kernen is er in 2025 meer dan ooit sprake van eigen kracht en verantwoordelijkheid van onze inwoners. Mensen zorgen voor elkaar en voor hun woonomgeving, en werken meer dan ooit samen. Er zijn verschillende coöperaties en samenwerkingsverbanden van inwoners ontstaan die zich richten op bijvoorbeeld zorg voor elkaar en gezamenlijke zorginkoop, energiebesparing en duurzame opwekking, gezamenlijk tuinonderhoud en het in particulier collectief verband realiseren van kleinschalige woonprojecten. Als gemeente hebben wij verdere stappen gezet als regievoerder, netwerkpartner, co-creator, stimulator en ondersteuner van initiatieven uit de samenleving.		
Pijlers	Meer passende woningen	Zorgzame gemeenschap & geschikte woning	Energieke samenleving & duurzaam thuis
Beleidsdoelen	Passend wonen • Consument = vertrekpunt, geen sluitpost van instituties • 300 woningen nieuwbouw • 150 à 290 (betaalbare woningen) via meersporenbeleid • Versnelling nieuwbouw, Inbreiding voor uitbreiding • Toevoegen ontbrekende segmenten • Beweging creëren: doorstroming • Benutten bestaande voorraad • Voldoende aanbod lage inkomens • Voldoende aanbod bijzondere doelgroepen • Vitaliteit kernen & lokale manifeste woningbehoefte faciliteren	Volwaardig leven • Meer nultredenwoningen in bestaande voorraad en nieuwbouw. • Voldoende woongelegenheden voor zorgdoelgroepen: ○ Voor bijzondere doelgroepen ca. 30 tot 40 woningen erbij ○ Voor circa 30 mensen extra intramurale plekken nodig ○ Voor ouderen ca. 85 extra woonzorgwoningen nodig • Aandacht voor kwetsbare doelgroep jongeren • Adequaat inzetten financieel juridisch ruimtelijk instrumentarium • Toegankelijkheid woonomgeving	Duurzaam investeren Tempo omhoog. • Sociale huur: label B (energie index 1,25) eind 2020 • Nieuwbouw vanaf 2020 energieneutraal. • Koopsector: in 2030 gemiddeld label A (energie index kleiner dan 1,2) • Duurzame opwekking van energie • Energieneutrale voorraad in 2050 Aanpak via ○ Slim gedrag ○ Slim samenwerken ○ Slim financieren ○ Slimme techniek ○ Slim aanbod

Agenda	Inzet gemeente • Woningmarktregisseur • Subregionale afstemming & agenda • Versnellen programma • Locatie Westreenen & centrum • Flexibele woonschil • Evaluatie starterslening • Benutten bestaande voorraad en nieuwe concepten • Loting woningen Groessen & Loo • Doorstroming & passenheid ouderen	Inzet gemeente • Nieuw leven in de campagne Vertrouwd Wonen • Verkennen blijverslening • Verbinden verduurzamen en levensloopbestendig: mogelijkheid Duurzaam Domotica Huis • Ondersteunen nieuwe zorginitiatieven en afwegingsdialoog vraag - aanbod • Toegankelijkheid woonomgeving: meldpunt en aanpak directe omgeving zorgvoorzieningen • Doelgroep kwetsbare jongeren	Inzet gemeente • Sociale huur gemiddeld label B eind 2020 • Nieuwbouw in 2020 energieneutraal • Groene allianties De Liemers • Succesvol implementeren energieloket: volop aandacht voor subsidies • Programmalijn 'Duurzaam passend zelfstandig wonen' verkennen • Verbinden verduurzamen en levensloopbestendig: mogelijkheid Duurzaam Domotica Huis
	Prestatieafspraken met corporaties & huurdersorganisaties • Betaalbaarheid voorraad • Beschikbaarheid voorraad • Huisvesting urgente doelgroepen	Prestatieafspraken met corporaties & huurdersorganisaties • Wonen met zorg • Aandacht voor bijzondere doelgroepen	Prestatieafspraken met corporaties & huurdersorganisaties • Energiezuinige voorraad • Duurzame opwekking
Allianties	• Meer woonruimte zonder toevoeging <i>Rabobank/Vivare/Bosman-Rietbergen/gemeente</i> • Locatie op zoek naar invulling <i>Vierwind/Vivare/Bosman-Rietbergen/Wiba/gemeente</i> • Dialoogavond actuele woonbehoefte kernen <i>Dorpsraden/Rabobank/Vivare/gemeente</i>	• Gemengde woonvorm Groessen • Zorgnetwerk & dagbesteding <i>Gezinshuis/Mikado/Zozijn/Veira</i> • Afwegingsdialoog vraag – aanbod nieuwe zorginitiatieven <i>Gemeente neemt initiatief</i>	• Stimuleren & slim financieren duurzaam <i>Vivare/Koenders/Gaba/Bosman-Rietbergen</i> • Investeren in duurzaam ook voor lage inkomensgroepen <i>Vivare/Gaba/Bosman–Rietbergen/Koenders/Rabobank</i> • Bewustwording & zichtbaar maken <i>Vivare/Gaba/Bosman–Rietbergen/Koenders/Rabobank</i> • Energiecoöperatie <i>Dorpsraad Loo, milieuvrienden Duiven en wethouder</i>
Sturing	Woonprogrammamateam – monitoring - jaarlijkse cyclus prestatieafspraken – allianties & jaarlijkse woonalliantie – (sub)regionale afstemming		

Bijlage 1

BRONNEN WONINGMARKTONDERZOEK DUIVEN

Marktconsultatie

- Jacqueline Bosman (Bosman Rietbergen)
- Marcel Trienen (Trebbe)
- De heer Ummenthum, (Rabobank)

Pitches Nacht van het vraagstuk

- Ruben Bosch (Jongerenraad Duiven)
- Maarten van Triest (RIBW)
- Ton de Vlieger (Stuurgroep Dorpsvisie Groessen)
- Christi-Mari Zonnenberg (Rabobank)
- Miriam Regnerus-Hoekstra (Vivare)

Landelijke databestanden/bronnen

- CBS –Statline
- CIZ
- Convenant
- Datawonen
- Huizenzoeker.nl en NVM
- Klimaatmonitor
- Landelijk Energieakkoord
- Pearl 2014, 2016
- Primos 2016
- RVO
- Staat van de Volkshuisvesting BZK, 2016
- Syswov
- WoON 2012, 2015

Regionale bronnen

- Rapport Betaalbaarheid wonen in beeld (Companen, 2014)
- CBS microdata 2009-2011 (Onderzoek verhuisbewegingen Stadsregio Arnhem Nijmegen)
- Gelders Energieakkoord
- Regionale woningmarktanalyse (conceptversie factsheets subregio's, gemeente)

Lokale bronnen

- Gemeente Duiven (Duiven in Cijfers, BAG, WOZ, plancapaciteit, Huisvestingsverordening)
- Gesprekken in projectgroep
- Jongerenenquête Atrivé
- Pitches Nacht van Vraagstuk, Alliantiefabriek
- Vivare (woningvoorraad, woningtoewijzing, bod)

Bijlage 2

TABELLENBOEK
