

Actualisatie Woonvisie Culemborg

Prettig en passend wonen in een meervoudig duurzame woonomgeving

oktober 2023



Creatief

Uniek en uitnodigend

Levensloopbestendig

Ergieneutraal

Meervoudig duurzaam

Betaalbaar

Ontmoeten en omkijken naar elkaar

Robuust

Groen



Samenvatting Visie en doelen

Wonen is een breed beleidsterrein dat samenhangt met grote vraagstukken als verduurzaming, sociale cohesie, mobiliteit en “welzijn en zorg”. Met deze actualisatie van onze woonvisie uit 2017 lichten we onze visie hierop toe.

Er gebeurt veel op het gebied van wonen. Zo is er op verschillende beleidsonderwerpen nieuw landelijk beleid waar we op in moeten spelen. Dat geldt voor regie op volkshuisvesting, de omgevingswet maar ook voor wonen en zorg.

Daarnaast is de woningmarkt grillig. Bouwprojecten hebben een lange doorlooptijd. Hoe zorgen we at de woningen die nu ontwikkeld worden een antwoord geven op de woonvraag van Culemborgers op de korte en de lange termijn?

We staan voor een grote opgave om woningen te realiseren. De vraag naar woningen in Culemborg is op dit moment veel groter dan het aanbod. Daarnaast verandert het type woningen waar inwoners behoefte aan hebben. Huishoudens worden steeds kleiner en inwoners wonen steeds langer zelfstandig thuis. In Culemborg is weinig grond beschikbaar voor nieuwbouw. Dat betekent dat we meer gestapeld gaan bouwen. Omdat we duurzaamheid, klimaatbestendigheid, groen, mobiliteit, veiligheid en ontmoeting ook heel belangrijk vinden, gaan we veel aandacht besteden aan de buitenruimte.

We hebben op alle beleidsterreinen forse ambities. Het zal niet altijd lukken om die allemaal te realiseren. We hebben nu een nieuwe werkwijze die aansluit bij de omgevingsvisie. Het lukt steeds beter om samen te werken. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (transformatie en nieuwbouw) gaan we de buurt fysiek en sociaal analyseren. Met die analyse gaan we samen puzzelen welke ambities we zo effectief mogelijk kunnen combineren.

Met deze woonvisie willen we bereiken dat:

- Elke Culemborger een woning kan vinden in Culemborg die past bij zijn/haar budget.
- Nieuwbouwwoningen in principe energieneutraal zijn
- Nieuwbouwprojecten en zoveel mogelijk natuurinclusief, klimaatadaptief en circulair gebouwd worden.
- We afspraken maken met ontwikkelaars over het duurzaam en klimaatadaptief inrichten van de woonomgeving;
- We initiatiefnemers en ontwikkelaars stimuleren om woonvormen te ontwikkelen die bijdragen aan een zorgzame buurt
- Kwetsbare Culemborgers zelfstandig wonen in een buurt waarbij buurtbewoners naar elkaar omkijken en voor elkaar zorgen.
- We een goed kader hebben voor de afspraken met onze partners. Dit zijn afspraken over nieuwbouw, transformatie van bestaande woningen en betaalbaarheid.

Aanleiding

In de Woonvisie beschrijven we onze voornemens voor het beleidsveld wonen. We staan voor ingrijpende opgaven. Er is een groot tekort aan passende woningen. Oudere inwoners moeten veel langer zelfstandig thuis wonen. Door de vergrijzing verdubbelt het aantal senioren de komende 20 jaar. Ook voor starters is er een groot tekort aan passende woningen. Daarnaast vraagt de energietransitie en duurzaam bouwen onze volle aandacht. In 2040 wil Culemborg energieneutraal zijn. Het is onze opgave om op korte termijn passende en duurzame woningen en een activerende woonomgeving te realiseren. Dat kunnen we niet alleen. Samenwerking met onze partners is essentieel. Met deze woonvisie willen we onze partners aan ons verbinden om samen aan deze opgave te werken.

Deze woonvisie is een actualisatie van onze woonvisie uit 2017. De beleidsdoelen uit 2017 zijn niet substantieel veranderd. Deze actualisatie is nodig omdat er in de tussentijd nieuwe wet- en regelgeving is gekomen. Er is landelijk beleid gekomen dat ons helpt om onze doelen uit 2017 te halen. Daarnaast spelen er belangrijke ontwikkelingen op het gebied van zorg en duurzaamheid. Met deze actualisatie spelen we daar op in. De basis van de woonvisie uit 2017 hebben we overgenomen in deze geactualiseerde woonvisie. Deze woonvisie vervangt daarmee de woonvisie uit 2017.

Deze woonvisie staat niet op zichzelf, maar is een verdieping van de Omgevingsvisie die nu in de maak is. Onze stadsvisie geeft op hoofdlijnen de kaders voor de Omgevingsvisie. Ook zijn er onderwerpen uit de woonvisie die verder gaan uitwerken. In deze woonvisie lichten we toe welke onderwerpen dat zijn. De Woonwelzijnzorgvisie is daar een voorbeeld van. Om het overzicht te bewaren hebben we een aantal bestaande uitvoeringskaders van beleid als bijlage toegevoegd. Als er in de toekomst nieuwe uitvoeringskaders van beleid op wonen bij komen, voegen we die toe aan de lijst met bijlagen.

Voor deze actualisatie hebben we met allerlei betrokkenen gesprekken gevoerd over de uitdagingen van de huidige woningbehoefte. We hebben onder andere gesproken met Kleurrijk Wonen en we hebben een woonmarkt voor inwoners georganiseerd met verschillende organisaties en bedrijven. De signalen die we daar hebben opgepikt hebben we verwerkt in deze woonvisie.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 lichten we toe wat de context is van ons woonbeleid. We beschrijven de invloed van onze Stadsvisie en de nieuwe Omgevingswet. Ook gaan we in op de samenhang met verschillende beleidsvelden.

In hoofdstuk 2 gaan we in op wat we weten over de woonbehoefte en Culemborg en hoe de woondeal met de regio er uit ziet

In hoofdstuk 3 beschrijven we onze visie op wonen in Culemborg.

In hoofdstuk 4 gaan we in op de realisatie van onze visie gaan we in op de afspraken met Kleurrijk Wonen en ons woningbouwprogramma

Inhoud

Samenvatting Visie en doelen	3
Aanleiding	4
Hoofdstuk 1.....	7
1.1 Stadsvisie.....	7
1.2 Omgevingswet.....	7
1.3 Samenhang gemeentelijk beleid	8
1.3.1 Leefbaarheid en woonomgeving.....	9
1.3.2 Duurzaamheid.....	9
1.3.3 Groenbeleid en klimaatadaptatie.....	9
1.3.4 Mobiliteit.....	10
1.3.5 Veiligheid.....	10
1.3.6 Grondbeleid	11
1.4 Partners.....	11
1.5.1 Wet inzake versterking regie volkshuisvesting	12
1.5.1 Woningwet.....	12
1.5.3 Wet goed verhuurderschap.....	12
Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen en trends in de woningmarkt in Culemborg.....	14
2.1 Cijfers	14
2.2 Uitkomst woonbehoefteonderzoek	14
2.3 Landelijke trends in wonen, welzijn en zorg.....	16
2.4 Regionale woondeal.....	16
2.5 Projecten.....	17
2.5.1 Stationsomgeving.....	17
2.5. Overige projecten.....	18
Hoofdstuk 3 Woonvisie	19
3.1 Wonen, welzijn en zorg	19
3.1.1 Huisvesting Internationale werknemers.....	20
3.1.2 Huisvesting statushouders en hervestigde vluchtelingen.....	21
3.1.3 Woonwagengewoners	22
3.2 Duurzaamheid.....	22
3.2.1 Culemborg energieneutraal	23
3.2.2 Groen boven grijs.....	23
3.2.3 Klimaatadaptatie	24
3.2.3 Grondstoffen	24

3.3 Differentiatie en menging	25
3.3.1 Sociale huur	26
3.3.2 Bestaande woningvoorraad	26
3.3.3 Flexwoningen	27
3.3.4 Starters.....	27
3.3.5 Eisen voor toegankelijkheid.....	27
3.3.6 Vereveningsfonds.....	28
3.3.7 Volwaardige woning en verkamering	28
3.4 Doorstroming en betaalbaarheid	29
3.4.1 Betaalbaar bouwen en betaalbaar houden.....	29
3.4.2 Woningtoewijzing.....	30
3.4.3 Zelfbewoningsplicht	31
3.4.4 Antispeculatiebeding.....	31
3.5 Schuldhulpverlening en ontruiming	31
Hoofdstuk 4 De Uitvoering.....	33
4.1 Prestatieafspraken met Kleurrijk Wonen.....	33
4.2 Programma Realisatie Woningbouwopgave 2020-2030.....	34
4.3 Gemeentelijk planproces	35
Overzicht bijlagen met uitvoeringskaders Woonvisie	36

Hoofdstuk 1

In dit hoofdstuk lichten we toe wat de context is van onze woonvisie. We hebben een stadsvisie en we zijn de Omgevingsvisie aan het voorbereiden. Dat zijn twee belangrijke beleidsstukken die van invloed zijn op de actualisatie van de woonvisie. In dit hoofdstuk lichten we ook toe hoe het beleidsveld wonen zich verhoudt tot de andere beleidsvelden van de gemeente.

1.1 Stadsvisie

In onze stadsvisie ziet de toekomst van Culemborg er als volgt uit voor het onderwerp wonen:

- Culemborg is een tikkeltje eigenwijs en tegelijkertijd Nederland in het klein.
- Eeuwenoude historie gaat samen met nieuwsgierigheid naar nieuwe paden.
- Culemborg heeft een groot hart. Er is voor iedereen plek om mee te doen en er is onderlinge verbinding
- Culemborg bruist van bestaande en nieuwe initiatieven. Deze initiatieven geven kleur en zijn van betekenis voor Culemborgers
- Culemborg houdt van leren. Samen met scholieren denken we na over oplossingen van vraagstukken. Jonge Culemborgers ontdekken hun talenten en gebruik die later in de maatschappij.
- We kiezen voor kringloop. Culemborgers zijn zich bewust van wat nodig is om duurzaam te leven. We willen spullen, materialen en ruimte meervoudig gebruiken.
- We hebben een diverse bevolking en onze wijken zijn gemengd met een divers woningaanbod.
- De binnenstad is een huiskamer voor alle Culemborgers en aantrekkelijk voor bezoekers.
- In 2040 is Culemborg energieneutraal. Dan hebben we gezorgd voor vergroening als antwoord op de klimaatverandering. We hebben dan ook een antwoord op het beheersen van wateroverlast en zorgen dat water voor verkoeling zorgt in warme periodes.

Deze toekomstdroom hebben we vertaald naar drie kernbegrippen:

1. Meervoudig duurzaam: we zoeken naar het ideale evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Dat betekent dat we zoeken naar oplossingen die meerdere belangen en perspectieven dienen.
2. Verbindend: we vinden dat verbinding een randvoorwaarde, een doel en een middel is om een samenleving te laten bloeien. We stimuleren verbindingen tussen individuen, gemeenschappen, organisaties en ondernemers, soms ook buiten Culemborg.
3. Proeftuin: de grond van Culemborg is van nature vruchtbaar voor experimenten. We hebben initiatiefnemers die buiten de gebaande paden denken. We willen die energie en denkracht graag benutten voor de vraagstukken die op ons afkomen.

Voor deze woonvisie spelen deze kernbegrippen een grote rol. We staan voor grote vraagstukken waarbij samenwerking, innovatie, creativiteit en lef nodig zijn.

1.2 Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet bepaalt het nieuwe wettelijke kader in het woonbeleid. De Omgevingswet is nog niet van kracht, maar we werken steeds meer in de geest van de Omgevingswet. Dat betekent vooral dat we bij ruimtelijke ontwikkelingen een integrale afweging maken of een ontwikkeling gewenst is. Het betekent ook dat initiatiefnemers voor draagvlak moeten zorgen. In onze Omgevingsvisie gaan we beschrijven welke ruimtelijke ontwikkelingen we op de lange termijn willen realiseren. Er is een sterke samenhang tussen de onze Stadsvisie, onze Omgevingsvisie en onze Woonvisie.

Het motto van de Omgevingswet is "Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen kwaliteit". De Omgevingswet is nog niet ingevoerd als we de woonvisie vaststellen. Desondanks werken we steeds meer in de geest van de Omgevingswet. Het is vooral de Omgevingsvisie die op hoofdlijnen richting geeft aan de ruimtelijke en sociale ontwikkelingen in Culemborg. Het proces om te komen tot een Omgevingsvisie voor Culemborg loopt nog. Als die straks is vastgesteld beschouwen we de Omgevingsvisie als de plek waar ons sectorale beleid bij elkaar komt.

Veel beleidsvelden vanuit het ruimtelijk en sociaal domein raken elkaar. De mate waarin ze elkaar raken verschilt. De Omgevingsvisie helpt ons om integraal naar ruimtelijke en sociale vraagstukken te kijken. De Omgevingsvisie geeft ons straks de instrumenten om bij de start van een ontwikkeling zo veel mogelijk maatschappelijke doelen te combineren. Het kan zijn dat we keuze moeten maken vanwege de haalbaarheid van een ontwikkeling. Ook dan geeft de Omgevingsvisie richting. Dat zal sterk afhankelijk zijn van de potentie van een gebied en het draagvlak van de ontwikkeling onder de inwoners.

In de Omgevingsvisie zullen onze meervoudig duurzame ambities op het gebied van wonen beschreven worden. Het gaat om groen, verkeer, sociale cohesie, zorgen voor elkaar, veiligheid, betaalbaarheid en gezondheid. We willen dat woningbouw bijdraagt aan de vitaliteit van de stad.

Bij onze ruimtelijke ambities gaat het over:

- voldoende en goede openbare ruimte die bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatbestendigheid
- duurzame energieopwekking
- klantvriendelijke en betaalbare mobiliteitsconcepten
- toekomstbestendig bouwen
- Meervoudig ruimtegebruik

Bij onze sociale ambities gaat het over:

- stimuleren van onderlinge zorg en sociale cohesie
- zorgen voor passende woonruimte qua toegankelijkheid en betaalbaarheid
- voldoende en uitnodigende ruimte voor ontmoeten en samenleven
- voorkomen van uitsluiting en het stimuleren van ontmoeting en ontwikkeling
- Een groene woonomgeving die uitnodigt om gezond en actief te leven

Bij het beleidsthema wonen komen deze ambities bij elkaar. In combinatie met de Omgevingsvisie en de nieuwe werkwijze willen we bereiken dat we samen met initiatiefnemers, inwoners, ontwikkelaars, organisaties en Kleurrijk Wonen bouwen aan een vitaal Culemborg.

1.3 Samenhang gemeentelijk beleid

In deze paragraaf beschrijven we de samenhang van ons woonbeleid met andere beleidsterreinen. In deze woonvisie beschrijven we wat we zien als de belangrijkste opgaven voor het wonen. Met ons woonbeleid beheren en plannen we de woonbehoefte van onze inwoners. Ons woonbeleid gaat over een breed scala aan aspecten die de kwaliteit van wonen en het welzijn van onze inwoners beïnvloeden. We bouwen als gemeente niet zelf, maar we hebben wel invloed. We bepalen de kaders: waar gebouwd wordt, wat voor type woningen we bouwen en we maken afspraken met KleurrijkWonen over sociale woningbouw. Wonen is een onderwerp dat veel andere beleidsvelden raakt. Door beleid onderling goed af te stemmen kunnen we onze ambities bundelen. Dat is nodig omdat ruimte en geld schaars zijn.

In hoofdstuk 3 beschrijven we onze ambities. Veel van deze ambities hangen samen met de onderstaande beleidsvelden.

1.3.1 Leefbaarheid en woonomgeving

Vanuit de beleidsmonitor¹ en het wijkgericht werken hebben we goed zicht op wat de meeste inwoners als een prettige woonomgeving ervaren. De waardering is niet in alle wijken hetzelfde. Er zijn wijken met aandachtspunten. Lange tijd zijn de begrippen schoon, heel en veilig leidende geweest in het wijkgericht werken. Dat is veranderd. Zo zijn er veel beleidsopgaven die zich op wijkniveau manifesteren (zoals klimaatadaptatie en transitie op het gebied van energie en zorg).

Voor het beleidsveld "Wonen" zijn de onderstaande ambities van belang:

- Initiatiefnemers die iets willen doen voor medebewoners kunnen hun weg vinden en voelen zich gesteund.
- We verbinden en mobiliseren aanwezige capaciteiten en vaardigheden van bewoners en initiatiefnemers. We werken zo van binnenuit aan een economisch, cultureel en sociaal leefbare buurt.
- En we weten wat er speelt. We spelen actief in op de wensen van buurtbewoners, op buurtniveau.

1.3.2 Duurzaamheid

"Duurzaamheid doen we samen".

Dit is de titel van onze Transitievisie Warmte. In het Nationale Energieakkoord is afgesproken om af te stappen van het gebruik van fossiele brandstoffen. De doelstelling is daarom dat in 2050 alle woningen van het aardgas af zijn. Hier zijn we ook in Culemborg mee bezig. We stimuleren inwoners op allerlei manieren om de omschakeling te maken.

We maken ook werk van het stimuleren van hergebruik van grondstoffen. In 2022 hebben we de "Startnotitie Circulaire economie Vastgesteld".

In paragraaf 3.2.1 maken we de verbinding tussen deze onderwerpen en onze woonvisie.

1.3.3 Groenbeleid en klimaatadaptatie

"Een toekomstbestendig Culemborg is een groen Culemborg"

Dit is de kern van ons Groenbeleidsplan uit 2020. Groen bepaalt de identiteit van Culemborg. Het is nodig voor een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Aanvullend daarop is het Biodiversiteitsplan (2021) de basis voor het behoud en versterken van de biodiversiteit. Groen is onmisbaar in een klimaatadaptieve stad.

Het belang van groen voor een prettige woonomgeving is enorm. In paragraaf 3.2.2 en 3.2.3 lichten we toe hoe we het verband leggen met de woonvisie.

1.3.4 Mobiliteit

Het onderwerp "Wonen" heeft een sterke relatie met mobiliteit. Deze relatie wordt de komende tijd intensiever door onder meer de vergrijzing en de mobiliteitstransitie.

Ambities:

- Bij nieuwbouw en transformatie zorgen we dat woningen berekend zijn op de toekomst en op toekomstige mobiliteitsvoorzieningen. Bergingen en toegangsdeuren zijn daarop ingericht.
- We stimuleren gedeeld gebruik van voorzieningen op het gebied van mobiliteit. Bij nieuwbouw stimuleren we gezamenlijke stallingen met oplaadpunten en gedeeld gebruik van eenvoudig onderhoudsmateriaal (fietspomp etc). De contacten die dit oplevert, zien we als belangrijk neveneffect.
- Door het ontwerp van nieuwe woningen stimuleren we fietsen of lopen. Parkeren van fiets of scootmobiel is nabij de woning. Parkeerplaatsen voor auto's zijn iets verder weg.
- Er zijn goede laad-/losplaats in wijken met een lage parkeernorm. Bijvoorbeeld voor het afleveren van pakketjes, verhuishagen, ophalen/afzetten van bewoners (taxi, buurtbus) en voor hulpdiensten.
- De mobiliteitstransitie is volop gaande maar kost tijd. Naarmate de tijd vordert, verandert het gedrag van inwoners. We verwachten dat we de parkeernormen naar beneden bij kunnen stellen ten gunste van een alternatieve invulling van openbare ruimte (groen, ontmoeting).

1.3.5 Veiligheid

Ons woonbeleid heeft een belangrijke relatie met veiligheid. We willen dat onze inwoners veilig zijn en zich veilig voelen in hun buurt en daar prettig kunnen wonen. Deze veiligheid is belangrijk als we van onze inwoners vragen om naar elkaar om te kijken. We willen graag dat jonge en oude bewoners meedoen en zich ontwikkelen. Samen met onze partners investeren we in zelfredzaamheid, participatie en talentontwikkeling. Veiligheid is daarbij van essentieel belang. Jonge en oudere bewoners moeten zich comfortabel voelen om naar buiten te gaan, mee te doen en naar elkaar om te kijken.

Vanuit de beleidsmonitor weten we dat inwoners van kwetsbare wijken zich minder veilig gaan voelen. Dat heeft onder meer te maken met landelijk beleid. Inwoners met een psychische achtergrond wonen vaker in hun eigen huis. Dit legt druk op buurtgenoten. We vinden het belangrijk dat buurtgenoten zich gesteund en geholpen voelen als er sprake is van overlast. In de Woonwelzijnzorgvisie beschrijven we onder andere welke mogelijkheden we zien om geclusterde woonvormen voor kwetsbare inwoners te realiseren.

Ambities:

- Inwoners van Culemborg voelen zich veilig in hun wijk. Ze weten wat ze kunnen doen als ze te maken hebben met kwetsbare wijkbewoners die voor overlast zorgen.
- We richten onze wijken zo in dat we sociale ontmoetingen stimuleren en overlast voorkomen.
- We maken afspraken met onze partners over de huisvesting en spreiding van bijzondere doelgroepen.

1.3.6 Grondbeleid

Met ons grondbeleid sturen we in bouwprojecten op het realiseren van onze sociale en ruimtelijke doelen. We maken in overeenkomsten afspraken met ontwikkelaars. Die afspraken gaan over de kwaliteit en prijs van de woning, de betrokkenheid van gemeente, partners en omwonenden en de inrichting van de woonomgeving. Ook kunnen we via het grondbeleid kosten doorrekenen of verevenen. We kunnen de grondprijs verlagen om ontwikkelingen te stimuleren die de markt niet kan realiseren. Dat doen we bijvoorbeeld in de stationsomgeving om een divers woningbouwprogramma mogelijk te maken.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen maken we een brede afweging tussen ruimtelijke inpassing, maatschappelijke impact en de financiële businesscase. Voordat we die afweging kunnen maken is het belangrijk dat we de vastgestelde doelen van een ruimtelijke ontwikkeling concreet beschrijven. We willen voorkomen dat een stapeling van wensen en ambities tot tegenstrijdige belangen leidt en financieel onhaalbaar wordt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling is de afstemming van de vastgestelde doelen maatwerk.

De integrale afstemming van onze sociale en ruimtelijke beleidsdoelen is complex. Vanuit de verschillende beleidsvelden zijn allerlei gemeentelijke doelen bepaald. Die doelen zijn niet statisch, maar ontwikkelen zich continu. Er is niet één moment waarop alle beleidsdoelen voor de komende jaren vastliggen. Vanwege de beperkte ruimte in Culemborg lijken ze soms met elkaar te moeten concurreren. Tenslotte willen we ruimte geven aan participatie en initiatieven vanuit de samenleving. Er zijn dus heel veel factoren waar we rekening mee willen houden. Dat vraagt om continue samenwerking en afweging van beleidsdoelen. In ons grondbeleid komen onze beleidsdoelen, de ruimtelijke inpassing daarvan en de financiële haalbaarheid bij elkaar.

1.4 Partners

Als gemeente bouwen we woningen niet zelf. We maken een nota van uitgangspunten voor een ruimtelijke ontwikkeling. Dat zijn de kaders waarbinnen initiatiefnemers kunnen ontwikkelen. Dit beleidsplan geeft de algemene kaders. Daarnaast bepalen we per ontwikkeling welke specifieke uitgangspunten we meegeven. Dat is afhankelijk van het karakter van de buurt en de woonwensen inwoners. We hechten aan een goede relatie met initiatiefnemers. De uitdagingen waar we voor staan vraagt om creativiteit en doorzettingsvermogen. Samen met onze woningcorporatie Kleurrijk Wonen en ontwikkelaars willen we zoeken naar kansen. Daarbij zijn ook onze maatschappelijk partners in de stad onmisbaar. We hebben Elk Welzijn, onze zorgpartners en initiatiefnemers heel hard nodig bij het zoeken naar creatieve oplossingen. We willen ons als gemeente inzetten om deze samenwerking te faciliteren en te stimuleren.

1.5 Veranderingen in de wet

Er zijn een aantal veranderingen in de wet die we meenemen in deze woonvisie. Ook zijn er een aantal wetten in voorbereiding die effect kunnen hebben op de uitvoering in het kader van de Volkshuisvesting. Per wet lichten we hier kort toe wat die wijzigingen zijn.

1.5.1 Wet inzake versterking regie volkshuisvesting

Met deze nieuwe wet wil de rijksoverheid de regie op volkshuisvesting hernemen. De wet regelt dat overheden meer grip hebben op hoeveel er gebouwd wordt, op welke locaties dat gebeurt en of de woningen voldoende betaalbaar zijn. Ook regelt de wet dat specifieke groepen met urgentie een woning kunnen krijgen en eerlijk verdeeld worden in een regio. Verder regelt de wet dat de prestatieafspraken met de woningcorporatie verstevigd en afdwingbaar worden.

1.5.1 Woningwet

Met ingang van 1-1-2022 is de Woningwet gewijzigd. In de nieuwe wet zijn onnodige details en regels geschrapt. De belangrijkste wijziging is dat het voor toegelaten instellingen (wooncorporaties) beter mogelijk wordt om hun maatschappelijke taken te vervullen. KleurrijkWonen kan nu maatschappelijk vastgoed (bv ontmoetingsruimte) verhuren natuurlijke personen. Voorwaarde is wel dat de natuurlijke persoon werkzaamheden verricht die gericht zijn op het maatschappelijk belang. Er ontstaat nu meer ruimte voor nieuwe soorten maatschappelijk vastgoed. Er spelen allerlei ontwikkelingen op het gebied van wonen (denk bijvoorbeeld aan de vergrijzing en het langer zelfstandig thuis wonen). De nieuwe Woningwet biedt ruimte aan KleurrijkWonen om met initiatiefnemers over innovaties op het gebied van wonen en zorg na te denken.

1.5.2 Passend toewijzen

Passend toewijzen is een onderdeel van de nieuwe Woningwet dat ervoor zorgt dat mensen een woning huren die bij hun inkomen past. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat zij ten minste 95% van de woningen passend toewijzen. Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Zo kunnen mensen met een laag inkomen (*tot maximaal de huurtoeslaggrens*) wonen in een woning met een huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (*woningen met lagere huurprijzen*). De aftoppingsgrens is een grens die ingesteld is om te voorkomen dat mensen een woning huren die duurder is dan wat ze eigenlijk kunnen betalen. Ieder jaar stelt het rijk de aftoppingsgrens vast.

1.5.3 Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is vanaf 1-7-2023 van kracht. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om ongewenst verhuurbedrag, zoals woondiscriminatie, intimidatie, onredelijke servicekosten en een te hoge borg tegen te gaan. Dit gaat vooral om commerciële verhuurders. Voor huurders van KleurrijkWonen bestaat een uitgebreide klachtenprocedure.

De gemeente moet zorgen voor een meldpunt. Voor de commerciële verhuurders betekent het dat zij zich aan nieuwe regels moeten houden bij de verhuur van woon- of verblijfsruimten. Huurders worden beter beschermd en kunnen een klacht indienen bij de gemeente.

De gemeente moet zorgen voor de handhaving van deze regels. We kunnen besluiten om een huurvergunning in te stellen. Met een huurvergunning kunnen we aanvullende eisen aan verhuurders opleggen. Dat zijn bijvoorbeeld eisen over een eerlijke huurprijs en tijdig onderhoud van de woonruimte. Op dit moment hebben we geen huurvergunning. Als bij het meldpunt veel signalen van slecht verhuurderschap binnenkomen, kunnen we besluiten een huurvergunning in te stellen.

1.5.4 Huisvestingsverordening

Om diverse zaken uit de wet regie op de Volkshuisvesting goed te regelen is het nodig een huisvestingsverordening in te stellen. Daarin kunnen we zaken als toewijzing, sturing, urgentie en dergelijke regelen. We onderzoeken samen met de regio of het mogelijk is een regionale huisvestingsverordening in te stellen. Als dit niet haalbaar is, gaan we een lokale huisvestingsverordening opstellen.

Hoofdstuk 2 Ontwikkelingen en trends in de woningmarkt in Culemborg

2.1 Cijfers

Wat weten we? (de onderstaande gegevens komen uit www.waarstaatjegemeente.nl)

- Culemborg heeft 29.739 inwoners.
- 13.023 woningen in Culemborg met een gemiddeld woonoppervlak van 116 m² (vs gem 114 m² in NL).
- 64% is een koopwoning, 26% is een corporatiewoning en 10% is een particuliere huurwoning.
- Het totale aandeel sociale huur ligt op ongeveer 28%.
- De gemiddelde waarde van nieuwe hypotheeklen ligt rond de € 400.000,-.
- Gemiddeld bouwjaar van een woning 1977 tegen 1971 voor Nederland.
- 14,8 % goedkope scheefwoning, tegen 12% in Nederland.
- 7,5% dure scheefwoning, tegen 8,5% in Nederland.
- Kopers van huizen komen gemiddeld 43,8 % uit Culemborg (landelijk is dat 59,3 %).

In onderstaande bevolkingsprognose van het CBS is te zien dat onze bevolking naar verwachting gaat groeien naar ongeveer 33.000 inwoners in 2040. Opvallend hierbij is dat de leeftijdsopbouw flink gaat veranderen. Het percentage jongeren blijft volgens deze prognose gelijke. Het percentage ouderen stijgt van de huidige 20% naar 26% in 2040. Het aandeel volwassenen daalt van de huidige 58% naar 52% in 2040. Dit laat de landelijke trend zien dat er steeds meer ouderen zullen zijn, die langer thuis blijven wonen en meer zorg behoeven, terwijl het aantal arbeidskrachten daalt.

	Totale bevolking X 1000	0 tot 20 jaar		20 tot 65 jaar		65 jaar of ouder	
2023	29,5	6,6	22%	17,1	58%	5,9	20%
2025	30	6,5	22%	17,2	57%	6,2	21%
2030	31	6,6	21%	17,1	55%	7,2	23%
2040	32,9	7,3	22%	17	52%	8,6	26%
2045	33,3	7,5	23%	17,3	52%	8,6	26%
2050	33,7	7,5	22%	17,6	52%	8,5	25%

Tabel: Bevolkingsprognose Culemborg

Bron: CBS, regionale prognose 2023-2050 (gewijzigd 6 juli 2022)

2.2 Uitkomst woonbehoefteonderzoek

In 2022 hebben we een woonbehoefteonderzoek laten doen. In deze paragraaf lichten we de belangrijkste uitkomsten uit dat onderzoek toe. Wonen in Culemborg is stedelijk wonen in een kleine historische stad te midden van een gevarieerd en attractief landschap. Deze setting wordt door de inwoners zeer gewaardeerd. Dat komt ook door de goede bereikbaarheid over snelweg en spoor. Culemborg is een aantrekkelijke woonplek voor mensen die in de Randstad werken. Vooral ook omdat het prijsniveau in Culemborg lager is dan de Randstad.

Culemborg staat voor een grote opgave. Uit het regionaal woningbehoefteonderzoek uit 2019 blijkt dat we ruim 2.000 woningen tekort komen tot 2030. Ook in de periode daarna is de verwachting dat de vraag naar woningen hoog blijft. De woningbouwopgave is divers en omvangrijk. Het onderzoek laat een mismatch zien met de huidige woningvoorraad. Net als in de rest van Rivierenland is in de afgelopen 10 jaar het aandeel gezinnen gedaald. Tegelijkertijd is stijgt het aantal senioren. Op dit moment is 45% van de inwoners ouder dan 55 jaar. De piek van de vergrijzing wordt door het Centraal Planbureau verwacht rond 2053. Rond die tijd zal het aantal senioren verdubbeld zijn ten opzichte van nu. In 2030 zal meer dan 50 % van de huishoudens in Culemborg 55 jaar of ouder zijn. Dat heeft gevolgen voor de benodigde woningen. Op dit moment bestaat 63,5% van de huishoudens uit 1 of 2 personen.

De bestaande woningvoorraad is eenzijdig. Culemborg heeft vooral grote eengezinswoningen en standaard rijwoningen. Deze woningen worden voor een groot deel bewoond door de beroepsbevolking en senioren. Deze groep heeft specifieke woonwensen voordat zij bereid zijn om te verhuizen. Die wensen hebben te maken met een aantrekkelijke woonomgeving, een toegankelijke woning, betaalbaarheid en ruimte voor ontplooiing en ontmoeting. Als we doorstroming willen realiseren, moeten we de specifieke woonwensen respecteren. Het nieuwe aanbod moet aansluiten bij de woonwensen om doorstroming mogelijk te maken, daarvoor kunnen ook nieuwe woonconcepten en vormen nodig zijn en ook andere stimuleringsmiddelen¹. Verhuizen is geen verplichting. Het beleid langer zelfstandig thuis wonen is daar het voorbeeld van en heeft een spanningsveld met het doorstromen.

Voor het woonbehoefteonderzoek is met relevante partijen gesproken. Alle partijen denken dat doorstroming essentieel is voor een gezonde woningmarkt.

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat in Culemborg 6 invalshoeken belangrijk zijn voor een gezonde woningmarkt:

- Vraag vanuit de jongste doelgroep (de starters)
- Vraag vanuit de senioren (rekening houdend met de diverse achtergronden en financiële situaties van senioren)
- Vraag vanuit bijzondere aandachtsgroepen (In de Woonwelzijnworgvisie gaan we hier verder op in)
- Vraag naar variatie in diversiteit en kwaliteit
- Aandacht voor betaalbaarheid
- Faciliteren van lokale initiatieven

In Culemborg is sprake van tekorten in vrijwel alle woningsegmenten. Er is grote vraag naar woningen in het in het sociale segment, zoals huur en koop (eengezins en meergezins), het middeldure eengezins koopsegment en het dure eengezins koopsegment. In het segment van sociale huur is de realiteit dat ongewenste situaties ontstaan. Dit geldt bijvoorbeeld voor studenten die ongewenst langer bij hun ouder(s) moeten wonen. Ook bij echtscheidingen kunnen ongewenste situaties ontstaan omdat er niet snel een nieuwe woning beschikbaar is. Voor middeldure woningen moeten inwoners hun wensen moeten bijstellen en keuzes maken vanwege betaalbaarheid en beschikbaarheid. Ze moeten bijvoorbeeld kiezen voor een appartement of voor huur ipv koop. De veranderingen gaan op dit moment heel snel. Om dit scherp te volgen blijven we in gesprek met lokale makelaars en ontwikkelaars.

De vraag naar hele unieke woonvormen die nog niet in Culemborg voorkomen is beperkt. Inwoners zijn wel opzoek naar uitbreiding van de huidige concepten, zoals o.a. knarrenhofjes en woningbouwprojecten in de trend van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

¹ Financiële compensatie, ontzorgen, voorrang bij toewijzing etc.

Het woonbehoefteonderzoek concludeert dat doorstroming essentieel is. Om dat te bereiken moeten we ons realiseren dat iemand alleen gaat verhuizen als hij of en/zij daar zelf beter van wordt. We moeten de specifieke eisen van inwoners daarom heel serieus nemen. Vanuit het woonbehoefteonderzoek hebben we inzicht in het specifieke karakter van bepaalde wijken. Het woonbehoefteonderzoek is een momentopname. De woonbehoeften van mensen kunnen snel wijzigen als hun situatie verandert. Via onze partners, via onze beleidsmonitor en tussentijdse onderzoeken blijven we feeling houden met de woonbehoeften van onze inwoners.

2.3 Landelijke trends in wonen, welzijn en zorg

In onze stadsvisie beschouwen we Culemborg als Nederland in het klein. Dat is op het gebied van trends in wonen, welzijn en zorg niet anders. We zien de volgende trends waar we op moeten anticiperen.

- Vergrijzing en langer thuis wonen door ouderen. We voorzien een forse toename van het aantal 75-plussers die zelfstandig wonen. Tegelijkertijd voorzien we een daling van het aantal mantelzorgers. Toekomstige generaties ouderen hebben minder familieleden waar zij op terug kunnen vallen.
- Vaker menging van verschillende doelgroepen die zorg of een goed buur nodig hebben: nieuwe woonvormen waarbij vragers en dragers elkaar helpen.
- Nieuwe vraag naar beschermde en/of geclusterde woonvormen en zelfstandige woningen met zorg: denk aan mensen met een psychische kwetsbaarheid of verstandelijke beperking. Denk ook aan jongeren die zich vanuit jeugdhulp naar zelfstandigheid ontwikkelen.

2.4 Regionale woondeal

In de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is opgenomen dat alle regio's binnen de provincie een regionale woonagenda moeten opstellen. Het doel van zo'n woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen. Regionale afstemming moet ervoor zorgen dat er wordt gebouwd naar behoefte en dat gemeenten samenwerken op gemeente overstijgende onderwerpen.

Rivierenland is een aantrekkelijke woonregio, door haar gunstige centrale ligging en goede ontsluiting met de rest van Nederland. De regio beschikt over veel groen, ruimte en een relatief betaalbare woningvoorraad ten opzichte van omliggende steden als Utrecht, Den Bosch, Ede en Nijmegen. De verwachting is dat de druk vanuit deze omliggende steden hoog blijft. Ontwikkelingen als vergrijzing en toenemende mobiliteit hebben hun weerslag op de vraag naar woningen in Rivierenland. Daarnaast zijn er de laatste jaren veel nieuwe regels rondom het onderwerp wonen gekomen.

In 2020 hebben de gemeenten in Regio Rivierenland een regionale woonagenda opgesteld. Daarin staan gezamenlijke afspraken over de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. In deze periode moeten tussen de 7.900 en 12.500 nieuwe woningen gebouwd worden, om te kunnen voorzien in de regionale vraag naar woningen. Voor Culemborg betekende dit de realisatie van 1.250 tot 2.000 woningen.

In de Regionale Woonagenda uit 2020 zijn vijf thema's uitgewerkt waarop de acht regiogemeenten de komende jaren willen samenwerken. Deze thema's zijn:

- Continuïteit in productie
- Betaalbaarheid van het wonen

- Flexibiliteit op de woningmarkt
- Wonen en zorg
- Duurzaamheid

Onder invloed van de landelijke politiek en de aandacht voor de wooncrisis hebben de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen in Rivierenland zich begin 2023 opnieuw intensief gebogen over de woningbouwopgave. Dit noemen we de regionale woondeal. Voor de regionale woondeal is de regionale woonagenda als basis gebruikt. Daarnaast zijn actualisaties gebruikt om de cijfers waar nodig bij te stellen. Dit heeft geresulteerd in een bijgesteld, ambitieus regionaal nieuwbouwprogramma van zo'n 13.000 woningen tot en met 2030. Daarvan behoort 28% tot de categorie sociale huurwoningen. Voor Culemborg betekent dit dat we 2.000 nieuwbouwwoningen willen realiseren tussen 2020 en 2030. In de regionale Woondeal is verder afgesproken dat alle gemeenten en woningcorporaties hun samenwerking gaan intensiveren in de vorm van een Versnellingstafel sociale huur Rivierenland. Ook wordt er fors ingezet om 400 flexwoningen te bouwen, verdeeld over verschillende locaties in Rivierenland. Culemborg wil enkele tientallen flexwoningen realiseren. Met KleurrijkWonen en andere partijen onderzoeken we of het mogelijk is om dit aantal uit te breiden. De onderlinge samenwerking op de bovengenoemde thema's blijft van kracht.

Voor de bouw van dit grote aantal woningen is steun van de rijksoverheid nodig. Het gaat om investeringen in bereikbaarheid (wegen, OV, fietspaden), maatschappelijke bouwkosten (onrendabele toppen) en de inzet van extra ambtenaren voor het versnellen van bouwplannen en vergunningen. Rijk, provincie en betrokken gemeenten zijn hierover met elkaar in gesprek. Er is ook meer stikstofruimte nodig voor woningbouw. De helft van alle stikstofgevoelige natuur ligt in Gelderland. Ook voor Culemborg zijn er nabij de Nieuwe Hollandse Waterlinie en natura 2000 gebied uitdagingen op stikstofgebied.

2.5 Projecten

2.5.1 Stationsomgeving

Het stationsgebied is de grootste woningbouwontwikkeling van Culemborg voor de komende periode van 10 tot 20 jaar. De intentie is er om ongeveer 2.000 woningen te realiseren. Dit betekent dat er een nieuwe wijk aan Culemborg wordt toegevoegd. Uitgangspunt voor deze wijk is dat er een diversiteit aan woningen en doelgroepen in deze buurt een plek gaan krijgen. Daar horen uiteraard ook voorzieningen bij. Kenmerkend voor de wijken in Culemborg is dat ze allemaal een eigen identiteit hebben, er zijn geen wijken die volledig op elkaar lijken. Ook de wijk ten westen van het Station zal een eigen identiteit hebben en anders zijn dan de andere buurten in Culemborg.

Gezien de ligging dicht bij het openbaar vervoer sluit deze locatie goed aan bij de behoefte voor 1 en 2 persoonshuishoudens die compact en betaalbaar willen wonen dicht bij openbaar vervoer voorzieningen.

De Stationsomgeving biedt ons de gelegenheid om invulling te geven aan de complexe uitdagingen waar we voor staan op het gebied van duurzaamheid, zorg, groen en betaalbaarheid. In de Structuurvisie voor de Stationsomgeving besteden we aandacht aan de uitdagingen en de mogelijkheden voor dit gebied. In het Masterplan voor de Stationsomgeving beschrijven we hoe we hier verder mee omgaan.

2.5. Overige projecten

Onze woningbouwopgave realiseren we op dit moment vooral in Parijsch en in het zuiden van Lanxmeer. In Parijsch is het plan Borg en Buiten het laatste plan dat we realiseren. Deze buurt zal in de komende vijf jaar afgerond worden. In Lanxmeer zal op de driehoek tussen de Rijksstraatweg en de N320 een gevarieerd woningbouwproject gerealiseerd worden. In de zuidrand van Lanxmeer worden de laatste kavels in de komende jaren ontwikkeld. Hier zullen met name appartementen gerealiseerd worden. In dezelfde periode wordt in de Hond het tuincentrum getransformeerd naar woningen. Daarnaast starten we met plannen voor de ontwikkeling van woningen op de braak liggende locaties in het hart van Voorkoop.

Verdeeld over de stad worden ook verschillende particuliere woningbouwprojecten gerealiseerd die bijdragen aan de realisatie van de noodzakelijke woningen. De gemeente gaat altijd in gesprek met de ontwikkelaar over het woningbouwprogramma.

De doorlooptijd bij ontwikkeling van woningbouwprojecten is lang. Het proces is afhankelijk van veel factoren waar we niet direct invloed op hebben. We moeten rekening houden met vertragingen door procedures. Het blijft daarom belangrijk om een continue stroom van projecten en woningen te realiseren om te kunnen voldoen aan de grote vraag naar woningen in Culemborg.

In het huidige woningbouwprogramma staan diverse projecten die bijdragen aan het oplossen van de woonvraag in Culemborg. Door herbestemming en transformatie zullen steeds weer nieuwe kansen ontstaan in Culemborg. We willen initiatiefnemers en ontwikkelaars kansen bieden, mits de ontwikkeling past binnen onze woonvisie.

Hoofdstuk 3 Woonvisie

“Iedereen kan op een prettige en passende manier levenslang in Culemborg wonen in een meervoudig duurzame woonomgeving”.

Deze doelstelling is de kern van ons woonbeleid. Met prettig en passend bedoelen we dat Culemborg voor al haar inwoners een fijne woonomgeving moet zijn. Wat inwoners prettig en passend vinden verschilt natuurlijk, maar we een aantal aspecten vinden de meeste inwoners belangrijk:

- Iedereen moet een woning kunnen vinden die past bij zijn of haar inkomen
- Inwoners willen een veilige woonomgeving waarin zij kunnen bewegen, ontwikkelen en ontmoeten
- Woningen en de woonomgeving moeten aangepast zijn aan langer zelfstandig thuis wonen

Met een meervoudig duurzame woonomgeving bedoelen we dat de woonomgeving zowel in ruimtelijk als sociaal opzicht op de langere termijn prettig is om in te wonen. Met woonomgeving bedoelen we niet alleen de buurt, maar ook de woning zelf. We vinden de volgende aspecten belangrijk van een meervoudig duurzame woonomgeving:

- Een groene woonomgeving die zorgt voor biodiversiteit en klimaatadaptatie
- Woningen zijn klimaat-neutraal
- Een buurt is zo ingericht dat inwoners naar elkaar omkijken en elkaar helpen

We willen Culemborg samen met inwoners, initiatiefnemers, ontwikkelaars en KleurrijkWonen gezond, veilig en duurzaam maken. Dit vraagt om integraal werken. We moeten samen op zoek gaan naar gebiedsspecifieke kansen en uitdagingen. Hierover moeten we zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek. Onze ambities zijn essentieel bij het uitzetten van onze koers. De realiteit kan weerbarstig zijn. Om voldoende betaalbare woningen te kunnen realiseren, moeten we soms concessies doen aan onze ambities.

Hieronder lichten we onze ambities verder toe. Onze visie bestaat uit een aantal aspecten die we per paragraaf toelichten.

3.1 Wonen, welzijn en zorg

De komende jaren staan we voor een grote opgave om kwetsbare Culemborgers te huisvesten. De vraag naar wonen en zorg neemt de komende jaren toe in Culemborg. Dat is een gevolg van demografische ontwikkelingen als vergrijzing en landelijk beleid zoals het scheiden van wonen en zorg voor kwetsbare inwoners. In deze woonvisie beschrijven we op hoofdlijnen wat onze visie is. In 2024 stellen we samen met onze partners een Woonwelzijnzorgvisie vast. In deze visie gaan we dieper op dit onderwerp in. We maken dan ook een woonzorganalyse die ons in staat stelt heel gericht te sturen.

De Woonwelzijnzorgvisie maakt deel uit van de Wet op de regie Volkshuisvesting. Deze wet is nog niet vastgesteld. Het kan zijn dat de Wet de komende periode aangepast wordt. Deze aanpassingen nemen we mee in de Woonwelzijnzorgvisie.

Vooralsnog zijn dit de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen:

1. uitstromers opvang/intramurale voorziening zoals, beschermd wonen, Wlz/GGZ, jeugdhulp met verblijf, slachtoffers huiselijk geweld of mensenhandel
2. Sociaal en/of medisch urgenten
3. Kwetsbare ouderen en mantelzorgverleners en ontvangers

4. statushouders
5. arbeidsmigranten
6. woonwagenbewoners
7. (dreigende) dak- en thuisloze mensen
8. Studenten
9. Stoppende sekswerkers

Voor deze doelgroepen willen we woonvormen ontwikkelen die kwetsbare inwoners zo veel mogelijk in staat stellen om voor zichzelf en voor anderen te kunnen zorgen. Voor de verschillende aandachtsgroepen zullen we rekening moeten houden met specifieke aandachtspunten. Er zijn echter een paar onderwerpen waarvan we nu al weten dat die essentieel zijn om wonen en zorgen plezierig en betaalbaar te maken.

Ambities:

- Geclusterd wonen: de komende jaren zullen in het teken staan van grote personeelstekorten in de zorg. Nu wonen en zorg in toenemende mate worden gescheiden, betekent dit dat de inzet van zorgpersoneel zo efficiënt mogelijk moet. Een verdubbeling van het aantal geclusterde woningen zorgt voor een halvering van de inzet van zorgpersoneel. Een geclusterde woonvorm bestaat uit zelfstandige sociale huurwoningen met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.
- De sociale basis speelt een grote rol in de zorginfrastructuur rond kwetsbare inwoners. De sociale basis is het geheel van het zorgaanbod dat vrij toegankelijk is. Dit zijn initiatiefnemers en vrijwilligersorganisaties, maar ook het sociaal team. Door ruimte te bieden aan de sociale basis, vergroten we het welzijn van kwetsbare inwoners en verminderen we de aanspraak op geïndiceerde zorg. Dit heeft betekent ook een fysieke vertaling. Ruimte bieden aan de sociale basis betekent dat er ook letterlijk ruimte moet zijn voor bijvoorbeeld ontmoeting of gedeeld gebruik van voorzieningen. Mensen moeten zo lang mogelijk in hun eigen sociale omgeving kunnen wonen. We willen dat een wooncarrière in de eigene woonomgeving mogelijk is.

Tenslotte willen we aangeven dat er inwoners zijn met speciale woonbehoeftes. Soms zijn deze behoeftes zo specifiek dat er speciale woonvormen voor nodig zijn. Het is niet mogelijk om in een stad met de omvang van Culemborg alle speciale woonvormen aan te bieden. In de Woonwelzijnzorgvisie gaan we afspraken maken in de regio over de huisvesting van aandachtsgroepen. Het is onze ambities om te zorgen dat in de Rivierenland speciale woonvormen over de verschillende gemeentes zijn verdeeld. Inwoners met speciale woonbehoeftes wonen dan toch relatief dicht bij hun sociale omgeving.

3.1.1 Huisvesting Internationale werknemers

Culemborg heeft ongeveer 440 inwoners met een achtergrond als arbeidsmigrant. Wij gebruiken de term internationale werknemer. Dit zijn vaak werknemers met een Oost-Europese achtergrond die tijdelijk of vast werken bij een werkgever uit Culemborg. Het kan ook zijn dat ze buiten Culemborg werken. We schatten in dat er 730 internationale werknemers in Culemborg werkzaam zijn. De huisvesting van internationale werknemers is de verantwoordelijkheid van de werkgever en de werknemer. Onze rol is faciliterend, regulerend en handhavend. Met enige regelmaat voeren we controles uit om de huisvestingssituatie en de arbeidsomstandigheden te toetsen. In onze woonvisie beschrijven we ons beleid op hoofdlijnen.

Ambities:

- De leefomstandigheden van internationale werknemers zijn goed en veilig
- Internationale werknemers hebben toegang tot zorg en ondersteuning en weten de weg hier naartoe te vinden

- Er is geen sprake van verdringing op de woonmarkt
- Er zijn geen leefbaarheidsproblemen als gevolg van de huisvesting van internationale werknemers

In Regio Rivierenland is onlangs een convenant huisvesting internationale werknemers Regio Rivierenland opgesteld. Culemborg heeft dit convenant ondertekend. In dit convenant zitten een aantal beleidsuitgangspunten die we in deze woonvisie opnemen:

- Verblijfsbieder moeten zorgen dat de huisvesting van internationale werknemers minimaal voldoet aan de meest actuele normen van het Keurmerk Stichting Normering Flexwonen. Waar mogelijk moet voldaan worden aan de Roemer norm¹. We stimuleren initiatiefnemers om met plannen te komen voor de realisatie van huisvesting voor internationale werknemers conform de Roemer norm.
- Internationale werknemers moeten goed geïnformeerd zijn over praktische zaken. We stimuleren dat zij zelfstandig toegang hebben tot informatie en zorg.
- Internationale werknemers wonen zo veel mogelijk in de gemeente waar ze werken.
- Internationale werknemers die in Culemborg wonen moeten goed geregistreerd staan. Er zijn twee mogelijkheden: de registratie niet-ingezetene (RNI) of de basisregistratie personen (BRP). In samenwerking met gemeentes uit de regio zorgen we voor een gebruiksvriendelijk systeem zodat we verblijfsbieders en werkgevers faciliteren.
- In ons paraplubestemmingsplan wonen staat dat een woning bewoond wordt door één huishouden. Het begrip huishouden hebben we breed gedefinieerd. Er moet sprake zijn van gemeenschappelijk gebruik van aanwezige voorzieningen (keuken, douche en toilet).

3.1.2 Huisvesting statushouders en hervestigde vluchtelingen

De gemeente vindt het belangrijk dat statushouders goed gehuisvest worden in Culemborg. Deze doelgroep is primair aangewezen op sociale huurwoningen. De woningvoorraad in Culemborg bestaat hoofdzakelijk uit gezinswoningen. Om die reden willen we graag gezinnen huisvesten.

Het huisvesten van statushouders zorgt daarnaast voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt. We willen verdringing voorkomen. In de komende jaren zullen we samen met KleurrijkWonen diverse projecten ontwikkelen die meer ruimte en bereikbaarheid moet bieden op de sociale huurwoningmarkt.

Hervestigde vluchtelingen zijn kwetsbare vluchtelingen die rechtstreeks uit een vluchtelingenkamp naar Nederland komen. De Nederlandse overheid bepaalt jaarlijks in overleg met UNHCR (*United Nations High Commissioner for Refugees*) uit welke landen zij vluchtelingen selecteert voor hervestiging. De IND beslist welke vluchtelingen voor hervestiging in aanmerking komen. Jaarlijks organiseert de IND 4 of 5 selectiemissies, vooral in het Midden-Oosten en Afrika.

Vluchtelingen komen in aanmerking voor hervestiging als ze in één of meerdere kwetsbare categorieën vallen, bijvoorbeeld urgente medische zorg, alleenstaande moeders, kinderen die risico lopen, slachtoffers van geweld/marteling.

De gemeente Culemborg zet zich al jaren in voor hervestigde vluchtelingen en zal dit in overleg met het COA ook de komende jaren exclusief blijven doen. Hervestigde vluchtelingen hebben vanwege hun beperkte voorbereiding op de komst naar Nederland meer begeleiding en hulp nodig bij integratie, taal en het zoeken naar werk. Naast de maatschappelijke verantwoordelijkheid levert het ook een aantal voordelen op. Hervestigde vluchtelingen komen meestal in gezinsverband. Daardoor

zijn er minder woningen nodig. Bovendien integreren gezinnen sneller. Samen met Vluchtelingenwerk en Elk Welzijn wordt nauw samengewerkt om de begeleiding van deze gezinnen zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

De gemeente Culemborg zal in de komende periode ook deelnemen aan een pilot van Vluchtelingenwerk in het kader van Community Sponsorship. Hierbij wordt een brede groep vrijwilligers betrokken bij de begeleiding en integratie van deze hervestigde vluchtelingen.

Culemborg kent een eeuwenoude geschiedenis van opvang van vluchtelingen. Twintig jaar geleden was er al een AZC in Culemborg en in 2022-2023 heeft de gemeente Culemborg een Crisis noodopvang voor Vluchtelingen gehad. Culemborg onderzoekt mogelijkheden om in de blijvende vraag naar opvang van vluchtelingen het Rijk en het COA te kunnen ondersteunen.

3.1.3 Woonwagenbewoners

De gemeente Culemborg heeft geen woonwagenstandplaatsen in haar gemeente. In 2020 is de laatste woonwagenstandplaats in de gemeente verdwenen. Regio Rivierenland heeft in 2019 onderzoek gedaan naar de behoefte in de regio en de gemeenten voor woonwagens en standplaatsen. Daar kwam voor de gemeente Culemborg een behoefte uit voor 1 standplaats/woonwagen. Deze woningbehoefte is kort na het onderzoek ingevuld.

De gemeente ziet geen aanleiding om op korte termijn nieuwe standplaatsen aan te leggen. Alle Culemborgers hebben voor zover financieel mogelijk en beschikbaar de mogelijkheid om grond te kopen en daar een woning op te ontwikkelen. De gemeente Culemborg is daarnaast geen verhuurder, voor de verhuur in het sociale segment is KleurrijkWonen de eerste aangewezen partner. De gemeente Culemborg gaat zich inzetten om in regionaal verband, indien nodig, afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

3.2 Duurzaamheid

In deze paragraaf beschrijven onze ambities voor de komende jaren op het gebied van duurzaam wonen. Alle woningen die we de komende jaren bouwen, staan er over vele jaren nog steeds. We staan voor een grote opgave wat betreft duurzaamheid. We willen dat nieuwbouw in Culemborg hittebestendig en waterrobuust[1] is. Ook willen we dat nieuwbouw bijdraagt aan het behoud en de versterking van biodiversiteit[2]. Bovendien willen we dat nieuwbouw energieneutraal[3] is en dat de bouwmaterialen hergebruikt kunnen worden.

Ambities:

- Een nieuwbouwwoning of nieuwbouwproject wekt net zo veel schone energie op als de woning verbruikt
- De ontwikkeling draagt bij aan een prettige, groene woonomgeving
- De ontwikkeling versterkt de biodiverse verbindingen door Culemborg
- De woonomgeving van nieuwbouw is zo ingericht dat overtollig water geborgen kan worden en bij droogte water kan vasthouden
- Culemborg is een fijne, koele plek is om te leven.

- Bij nieuwbouw en transformatie maken bouwers gebruik van bouwmaterialen met een lage milieu-impact. Materialen worden zo lang mogelijk worden gebruikt.

De uitwerking van deze ambities is te vinden in bijlage 1 (Notitie circulair bouwen). Door technologische ontwikkelingen zullen we deze notitie regelmatig moeten actualiseren.

3.2.1 Culemborg energieneutraal

Culemborg heeft de ambitie gesteld om in 2040 energieneutraal te zijn. Daarnaast verwarmen we in 2050 niet meer op aardgas. Alle nieuwbouwwoningen moeten energieneutraal zijn. Dat betekent dat ze in een jaar evenveel energie opwekken als ze gebruiken. Bij gestapelde nieuwbouw kan de energieopwekking binnen het totale ontwikkelgebied plaatsvinden.

Voor bestaande bouw hanteren we de Transitievisie Warmte om stap voor stap te verduurzamen. Hierbij worden woningen bij voorkeur verwarmd via een collectieve oplossing zoals een warmtenet met een duurzame warmtebron. De stroom – en warmtevraag zal de komende jaren steeds meer integreren. Er komen slimme energiesystemen waarbij stroom, koeling en warmte worden uitgewisseld tussen opwekkers en gebruikers.

Verschillen in vraag en aanbod worden opgevangen met warmtebuffers en buurtbatterijen, bijvoorbeeld een laadplein met elektrische auto's. Waar nodig passen we ons beleid later aan om deze ontwikkeling te stimuleren.

Landelijk en ook lokaal is de capaciteit van ons elektriciteitsnet niet groot genoeg om het groeiende gebruik te faciliteren. Ondanks de regelmatige afstemming met Liander hierover is er veel voorbereidingstijd nodig voor woningbouwprojecten. Ook is de flexibiliteit om te reageren op nieuwe aanvragen zeer beperkt. Dat heeft lange doorlooptijden tot gevolg. Dit zal in de komende periode alleen maar erger worden. Liander verwacht de capaciteit voor Culemborg in 2026 op orde te hebben. Ook denken we na over alternatieven. Bijvoorbeeld door buffers aan te leggen waarin energie opgeslagen kan worden. Het onderzoek dat we voor de stationsomgeving doen gaat uit van dit principe.

Ambities:

- Alle nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal

3.2.2 Groen boven grijs

Alle woningen, tuinen en openbare ruimten in Culemborg behouden of versterken het groennetwerk en daarmee de biodiversiteit in Culemborg. Het uitgangspunt dat we hierbij hanteren is “groen boven grijs”.

We gaan voor natuurinclusief wonen, bijvoorbeeld door het toepassen van groene daken en nestelgelegenheid. Ook worden tuinen bij woningen groen ingericht en de openbare ruimte in woonwijken heeft een aanzienlijk aandeel groene ruimte. Culemborg is niet alleen voor mensen, maar ook voor dieren en planten een prettige woonplaats.

De openbare ruimte is biodivers opgebouwd en heeft ruimte voor water. Een goede verbinding tussen groene ruimten onderling is hierbij onmisbaar. Groene verbindingen door de stad en het buitengebied zorgen ervoor dat mensen en dieren op een prettige manier kunnen leven en

verplaatsen. Woningen en tuinen maken onderdeel uit van deze groene verbindingen. Een groene, natuurinclusieve omgeving verbetert de leefbaarheid en biodiversiteit in de stad. In ons Groenbeleidsplan en Biodiversiteitsplan lichten we dit verder toe. In bijlage 2 (Notitie natuurinclusief bouwen) hebben we dit beleid vertaald naar een notitie.

3.2.3 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering gaan hete zomers, droge perioden en hevige neerslag steeds vaker voorkomen. We willen dat zowel bestaande als nieuwbouwwoningen en de woonomgeving bestand zijn tegen deze uitdagingen. De gebouwde omgeving kan tot wel 7° warmer worden dan het buitengebied. Dat heeft impact op alle bewoners. Met name kwetsbare inwoners hebben daar veel last zijn. Wanneer meer water valt dan ondergrond en riolering kunnen verwerken worden wegen en tuinen onbegaanbaar. Woningen en de woonomgeving moeten daarom waterrobuust en hittebestendig worden. Onze ambitie is dat alle nieuwbouwwoningen klimaatbestendig zijn.

Door zoveel mogelijk groen en water in woongebieden te realiseren wordt water opgevangen en vastgehouden. Hiermee voorkomen we wateroverlast en droogte. Het creëren van een groene en schaduwrijke woonomgeving helpt om hittestress te verminderen. Daarnaast leggen we zo min mogelijk verharding aan. Ook werken we met hitte afwerende oplossingen op en om woningen om hittestress te voorkomen. Zo zorgen we dat de inwoners van Culemborg zowel binnen als buiten een fijne, koele plek hebben om te leven.

Ambities:

- Bij nieuwbouwprojecten wordt de woonomgeving (particuliere grond en openbare ruimte) waterrobuust en klimaatbestendig aangelegd

3.2.3 Grondstoffen

Ook de manier waarop we bouwen is van grote invloed op ons milieu. We hebben keuzes in hoe en welke materialen we gebruiken. Circulariteit is de manier waarop we ons grondstoffen gebruik gaan verduurzamen. Van een lineair systeem naar gebruik zonder afval. Dit doen we omdat veel grondstoffen voor bouwmaterialen niet oneindig beschikbaar zijn. De winning van deze grondstoffen heeft een grote impact op het milieu. Daarom is het nodig dat we op een verantwoordelijke manier omgaan met bouwmaterialen.

Het doel van circulair bouwen is de grondstoffen cirkel te sluiten en daarmee afval tegen te gaan. Tijdens de ontwikkeling van woningbouw letten we op de manier waarop we ontwerpen. Hiervoor hanteren we de 4 strategieën voor circulair bouwen:

1. We voorkomen uitval van materialen en dus afval
2. We bouwen flexibel en demontabel
3. We gebruiken grondstoffenstromen (reststromen en 2^{de} hands bouw materiaal)
4. We bouwen met biobased materialen

Elk van de 4 strategieën draagt op een andere manier bij aan duurzaam materiaal gebruik. Per project zoeken we naar een optimale balans tussen de 4 strategieën. Afhankelijk van de kansen die een project biedt maken we een keuze voor 2 of meer strategieën.

Daarmee kiezen we voor materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact. Tijdens de bouw kiezen we voor materialen met een zo laag mogelijke co2 uitstoot en gaan we verantwoord om met de grondstoffen die we gebruiken.

Ambities: we sluiten de grondstoffencirkel en hebben geen afval meer bij bouwprojecten

3.3 Differentiatie en menging

Er is een tekort aan passende woningen in alle prijscategorieën. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zetten we standaard in op een woonprogramma met de volgende verdeling van prijscategorieën: 30% sociaal, 40% middelduur en 30 % in de dure prijscategorie. De categorie 30% sociaal bestaat hoofdzakelijk uit sociale huur. Sociale koop is met de huidige bouwkostenprijzen niet haalbaar. Sociale koop is alleen mogelijk als we betaalbaarheidsinstrumenten inzetten. Als we betaalbaarheidsinstrumenten inzetten die op de lange termijn tot beschikbaarheid en bereikbaarheid van sociale koopwoningen leidt, rekenen we ze mee met de categorie sociaal. Als het constructies zijn die betaalbaarheid en bereikbaarheid niet garanderen op de lange termijn, behoren zij tot de categorie middelduur. We stellen regelmatig nieuwe prijsgrenzen vast waarbij we ook binnen de categorie een verdeling maken. De huidige prijscategorieën zijn te vinden in bijlage 5 (Prijsgrenzen Culemborg). Zo willen we waarborgen dat bij nieuwbouwprojecten de prijzen van nieuwe woningen in de middencategorie niet allemaal ~~een paar-euronet~~ onder de prijsgrens van de hoge categorie zitten. Als we een woonprogramma vaststellen voor een nieuwe ontwikkeling zorgen we voor een evenredige verdeling van alle sub-categorieën van de prijsgrenzen.

Op dit moment houden we in onze prijsgrenzen nog maar beperkt rekening met het financiële voordeel van energie-neutrale woningen. De netto woonlasten van deze woningen zijn lager omdat de bewoner nauwelijks energielasten heeft. De vraag is of we de prijsgrenzen hierop moeten aanpassen. Als we de prijsgrenzen hiervoor zouden verrekenen, zou de huur of koopprijs omhoog kunnen. Dit geeft ontwikkelaars meer financiële ruimte om duurzaam te bouwen. Deze discussie speelt niet alleen in Culemborg. We wachten de landelijke ontwikkelingen af.

Er kunnen redenen zijn om af te wijken van het standaard woonprogramma. Dat kan bijvoorbeeld als er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling (minder dan 10 woningen). Het kan ook zijn dat een ontwikkeling zich qua voorzieningen en woonomgeving goed leent voor een specifieke doelgroep. Op dat moment kunnen we gemotiveerd besluiten om het woonprogramma aan te passen. Als we afwijken van de 30/40/30 verdeling moet daar altijd een legitimatie voor zijn.

Ambities: Ons woningbouwprogramma is als volgt verdeeld: 30% sociaal, 40% middelduur en 30 % in de dure prijscategorie.

3.3.1 Sociale huur

KleurrijkWonen is onze voornaamste partner in het beheren en realiseren van sociale huurwoningen. Zij zijn ook door landelijke wetgeving gehouden aan afspraken in het kader van toewijzen, investeren en ontwikkelen. Als gemeente maken wij afspraken met KleurrijkWonen en HuurdersBelangenVereniging Culemborg (zie hoofdstuk 4).

Ontwikkelaars/Beleggers kunnen ook sociale huur ontwikkelen. Indien dit op grotere schaal gebeurt (meer dan 5 woningen) dienen zij aan extra voorwaarden te voldoen om een gelijk speelveld te creëren tussen corporatie en ontwikkelaar.

De voorwaarden voor een particuliere ontwikkelaar voor sociale huur zien er als volgt uit:

- Een instandhoudingstermijn van 25 jaar,
- Verplichting om passend toe te wijzen aan Culemborgers, (*zie bijlage 3*)
- De woningen aanbieden via een openbaar platform
- De landelijke richtlijnen voor huurprijzen voor sociale huur volgen

Voor particuliere ontwikkelingen van projecten met minder dan 5 sociale huurwoningen maken we aparte afspraken.

3.3.2 Bestaande woningvoorraad

Mede door economische en demografische ontwikkelingen verandert de woningbehoefte. Bij stijgende prijzen in de nieuwbouw en de blijvende stijging van bouwkosten moeten we ook naar de bestaande woningvoorraad kijken om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.

Graag zien we een diversiteit aan doelgroepen in de bestaande wijken. Door de verkoop van huurwoningen kan op termijn een betere verdeling van huur- en koopwoningen in wijken ontstaan. Tevens biedt dit een kans voor starters om relatief goedkoop een woning te kopen. Er moeten dan natuurlijk voldoende woningen beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep van de corporatie. Dit willen wij bereiken door beperkt en gefaseerd woningen te laten verkopen door KleurrijkWonen én de mogelijkheid te bieden om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Voordeel hiervan is dat KleurrijkWonen de mogelijkheid krijgt om haar voorraad te vernieuwen en aan te passen aan de woningbehoeften en kwalitatieve eisen van de toekomst.

Ook het splitsen van woningen kan bijdragen aan het vergroten van de woningvoorraad. Hiervoor zijn aspecten als voldoende parkeervoorzieningen en leefbaarheid belangrijke aspecten om splitsen wel of niet toe te kunnen staan. We stellen aanvullend aan het bouwbesluit eisen aan hoe woningen gesplitst kunnen worden.

Ook andere vormen van meervoudig gebruik, zoals samenwonen, wonen bij een hospita en dergelijke kunnen een meerwaarde vormen. De ontwikkelingen op dit gebied gaan erg snel. De huidige wet- en regelgeving is nog niet toereikend of is zelfs beperkend. We willen we hier per geval naar kijken. Waar dat wenselijk is, willen we nieuwe initiatieven toestaan. Ook als dit botst met huidige regelgeving.

3.3.3 Flexwoningen

In Culemborg willen we flexwoningen realiseren om op korte termijn een woningaanbod voor woningzoekenden te kunnen creëren. Met Kleurrijk Wonen maken we afspraken gemaakt over de realisatie van deze flexwoningen.

In de regionale woondeal Rivierenland is afgesproken om 400 flexwoningen te bouwen in Rivierenland. Culemborg wil daarvan ongeveer 60 flexwoningen realiseren. KleurrijkWonen is reeds bezig met de uitvoering van een project van 14 woningen in Parijsch.

De focus van de flexwoningen zal voornamelijk liggen op de sociale huurwoningen voor de 1 en 2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen. Ook middeldure huurwoningen kunnen in flexvorm worden gerealiseerd. We zoeken maximaal naar kansen op het gebied van samenwerking, ondersteuning en subsidies om de effecten op de begroting en de organisatie (werkdruk) zoveel mogelijk te dempen. Flexwonen heeft niet altijd een positief imago. We moeten daarom werken aan draagvlak. Goede communicatie is daarbij essentieel. We moeten duidelijkheid bieden over wie er komen wonen en hoe is het beheer is geregeld. Tegelijkertijd willen we ook snelheid in de procedure. We willen mensen die nu geen woning kunnen vinden, snel toegang bieden tot een woning.

Flexwoningen kunnen op korte termijn een toevoeging zijn om de woningnood te verlichten. Ook op lange termijn kunnen flexwoningen een oplossing bieden voor woonvragen van bijvoorbeeld spoedzoekers. Flexwonen is er in verschillende soorten en maten. Dit kan in tijdelijke, verplaatsbare woningen, maar bijvoorbeeld ook in bestaand vastgoed door middel van transformaties. Bij grote ontwikkelprojecten zoals het stationsgebied kijken we ook naar mogelijkheden om locaties voor flexwoningen te ontwikkelen. Dat moeten dan wel inpassen in de stedenbouwkudige opzet van het project.

3.3.4 Starters

Voor de doelgroep starters zijn er weinig betaalbare woningen beschikbaar in Culemborg. We willen de mogelijkheden voor starters vergroten door het inzetten van extra instrumenten. We gaan financiële instrumenten inzetten om woningen bereikbaar en betaalbaar te maken en te houden. Daarnaast verlenen starters voorrang met specifieke toewijzingscriteria bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen. Ook zorgen we dat woningen langer beschikbaar blijven voor starters voor verhuur of koop door beperkingen op te leggen aan de ontwikkelaar.

3.3.5 Eisen voor toegankelijkheid

Onze inwoners worden steeds ouder en ze wonen veel langer zelfstandig thuis. De doelgroep die hulpbehoevend wordt zal daardoor ook groeien. Voor kleine en grote aanpassingen kunnen mensen terecht bij de WMO. Het aanpassen van niet geschikte woningen is een behoorlijke kostenpost van de gemeente. Nieuwbouwwoningen die direct al voor een groot deel geschikt zijn, of met kleine betaalbare ingrepen geschikt te maken zijn, zorgen voor minder investeringen in de toekomst en beter passende woningen voor de doelgroep.

Tot nu toe werken we met een eigen systeem waar we de toegankelijkheid en aanpassing van woningen aan konden toetsen (zie bijlage 4 “Eisen voor toegankelijkheid”). De bouwopgave voor toegankelijke woningen wordt steeds groter en we zullen dan ook steeds vaker aan ontwikkelaars

meegeven aan welke eisen de woningen moeten voldoen. Er is een landelijk toetsingskader (NEM 9012) in de maak. Wanneer blijkt dat dit toetsingskader toereikend is, vervangt dit ons eigen systeem.

3.3.6 Vereveningsfonds

We gaan een vereveningsfonds instellen voor nieuwbouw en transformatie van koopwoningen. Als een ruimtelijke ontwikkeling niet voldoet aan het woonprogramma van 30/40/30, maar wel wenselijk is op andere vlakken van de woonvisie moeten initiatiefnemers dit compenseren. Natuurlijk blijft de benodigde gemotiveerde toestemming om af te wijken noodzakelijk. Deze verplichte bijdrage geldt voor initiatiefnemers die duurder gaan bouwen dan het afgesproken woonprogramma. De bijdrage geldt ook als de gemeente een afwijkend woonprogramma heeft vastgesteld. Initiatiefnemers worden verplicht om een bijdrage te leveren aan het Vereveningsfonds Culemborg. Dit fonds gaan we gebruiken voor investeringen in sociale woningbouw en zorgzame buurten.

Actie: instellen verveningsfonds sociale woningbouw

3.3.7 Volwaardige woning en verkamering

Vanuit de visie dat we voor iedereen een passende woning willen bieden stellen we ook eisen aan de kwaliteit van de woning. We gaan daarbij uit van de volgende definities:

Wonen: woondoeleinden in de vorm van woningen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de bewoners gezamenlijk één huishouden voeren.

Huishouden: Een zelfstandig dan wel samenwonend persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, met daaronder begrepen woongroepen die zorg behoeven en woongroepen, die voorzien in studentenhuisvesting of in huisvesting van vluchtelingen en/of statushouders; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

Voor grotere huishoudens is in het bouwbesluit de 'woning' van minimaal 50 m² helder gedefinieerd.

Voor het Bouwbesluit bestaat een nieuw te bouwen woning minstens uit de volgende ruimten

- een verblijfsgebied, onderverdeeld in verblijfsruimten;
- een toilet- en een badruimte;
- een buitenruimte en een -berging;
- een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel;
- een opstelplaats voor een verwarmingstoestel en een warmwatertoestel;

We willen meer ruimte bieden aan nieuwe woonvormen voor de volgende groepen inwoners die niet altijd geholpen zijn met een dergelijke volwaardige woning (en de bijbehorende kosten):

- Lage inkomens tot € 35.000,-,
- Starters (tot 30jr)
- Uitstroom beschermd wonen,
- Statushouders
- Spoedzoekers, (scheiding, calamiteit, ontruiming)
- Mantelzorgers
- Cruciale beroepen

Voor deze doelgroepen kan het splitsen van bedrijfspanden en of woningen tot kleinere units een uitkomst zijn. Het splitsen van woningen kan leiden tot een grotere druk op de leefbaarheid van een buurt of straat. De druk op de openbare ruimte neemt bijvoorbeeld toe wanneer een woning geen buitenruimte of fietsparkeervoorziening heeft. Aangezien het bouwbesluit daar geen kader voor biedt, hier moeten we een actieve toetsende rol nemen om te verduidelijken welke vormen van verkameren we wel en welke vormen we niet gewenst vinden. Ook willen we voorkomen dat woonhuizen worden opgekocht om internationale werknemers te huisvesten.

3.4 Doorstroming en betaalbaarheid

Veel Culemborgers wonen niet optimaal passend. Sommigen wonen te duur, sommigen te goedkoop en sommigen te groot of te klein. Dit is een lastig probleem. Mensen verhuizen niet graag. Ze moeten dan hun vertrouwde omgeving verlaten en zien op tegen het organiseren. Ook de kosten die ze dan moeten maken spelen een rol. Toch is het voor de woningmarkt belangrijk dat mensen verhuizen naar een plek die voor hen passend is. De woning die zo vrijkomt kan dan weer bewoond worden door een passende nieuwe bewoner. Op die manier gebruiken we de beschikbare woonoppervlakte zo optimaal mogelijk. Bovendien maken we dan geen maatschappelijke kosten voor het geschikt maken van woningen. Het is onze uitdaging is om te zoeken naar mogelijkheden om inwoners te verleiden om prettig en passend te gaan wonen.

Actie: Samen met KleurrijkWonen onderzoeken waarom doorstroming zo lastig is en hoe we dat kunnen bevorderen

3.4.1 Betaalbaar bouwen en betaalbaar houden

Voor starters, alleenstaanden en ouderen is het erg moeilijk om een betaalbare woning te vinden. De druk op de woningmarkt vanuit de Randstad zorgt ook voor een prijsopdrijvend effect. De bouwkosten zijn enorm gestegen. Dat zal op korte termijn niet veranderen.

In 2022 hebben we nieuwe prijsgrenzen vastgesteld. Dat hebben we gedaan op basis van kwaliteit en grootte van de woning. Door de hoge bouwkosten is het een grote uitdaging om woningen te bouwen in de categorie "sociaal". Er is geen ruimte om concessies te doen aan de grootte en functionaliteit van de woningen. Dat betekent dat alleen met extra financiële instrumenten woningen in de sociale categorie gerealiseerd kunnen worden. We vinden het heel belangrijk om deze woningen te realiseren. Dat vraagt extra maatregelen van de gemeente. We vinden het dan ook heel belangrijk dat deze woningen voor de lange termijn beschikbaar blijven in de prijscategorie "sociaal". Om die reden kiezen we ervoor om alleen instrumenten in te zetten die op de lange termijn bijdragen aan het betaalbaar houden van woningen.

In 2023 heeft provincie Gelderland de handreiking "Betaalbare woningen" opgesteld (zie bijlage 6). De gemeente Ede en Culemborg hebben daar actief aan bijgedragen.

In deze handreiking hebben we onderzocht welke instrumenten het meest effectief zijn. We hebben ook gekeken wat de gevolgen zijn van instrumenten voor de lokale volkshuisvesting is, de marktwerking, (gemeentelijke) financiering en de ambtelijke inzet.

Uit de handreiking blijkt dat Koopgarant het enige instrument is dat duurzame betaalbaarheid garandeert. Het is op dit moment het enige instrument dat uniform bij elk project ingezet kan worden. Daarnaast zijn er wel instrumenten die in combinatie met elkaar effectief kunnen zijn. Op dit moment hanteren we in Culemborg een combinatie van zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en het toewijzen van woningen. We mogen sociale koopwoningen meerekenen met het percentage sociale woningbouw. We moeten dan wel kunnen aantonen dat we de woningen hebben toegewezen aan de juiste doelgroep en dat ze langdurig betaalbaar en bereikbaar blijven.

Erfpacht is een instrument dat vooral in handen van de gemeenten een krachtig instrument kan zijn. Voorwaarde hiervoor is grond in eigendom van de gemeente. Voor de uitvoering van erfpacht is extra expertise nodig. Bovendien wordt het pas rendabel indien het op grote schaal wordt uitgerold in de gemeente. Het gaat pas op termijn inkomsten opleveren en er is vermogen nodig om de grond in eigendom te krijgen en hebben. Vooralsnog lijkt dit voor Culemborg geen passend instrument.

Externe financieringsconstructies van ontwikkelaars en beleggers kunnen een bijdrage leveren aan het bereikbaar en betaalbaar maken van sociale koopwoningen. Vaak gaat het hier wel om een eenmalig effect. De ontwikkeling van financieringsinstrumenten gaat erg snel, daarom kijken we per project welk instrument het meest effectief en passend is.

Koopgarant is het enige effectieve instrument is dat betaalbaar bouwen en houden kan garanderen. De woningen die KleurrijkWonen 10 jaar geleden in Koopgarant heeft gezet zijn door de enorme prijsstijgingen nu niet meer bereikbaar voor lage inkomens en starters.

Dit product heeft daarnaast ook een aantal financiële risico's en ook hier is een substantiële vermogenspositie van de partij die de koopgarant aanbied noodzakelijk.. Dit zijn de voornaamste redenen waarom woningcorporaties hun aandeel koopgarant aan het afbouwen zijn. Een aantal gemeenten zijn aan het onderzoeken of zij deze taak kunnen overnemen. Wij gaan samen met de provincie en gemeenten uit de regio onderzoeken of en hoe we koopgarant woningen kunnen aanbieden.

Actie: Onderzoeken of we koopgarant kunnen aanbieden met de regio en/of de provincie

3.4.2 Woningtoewijzing

We vinden het belangrijk dat Culemborgers de meeste kans hebben op een betaalbare nieuwbouw woning. Dit betekent dat we alle nieuwbouwwoningen in de sociale en midden categorie gaan toewijzen.

In de praktijk betekent dit dat we afspraken maken met de ontwikkelaars over de toewijzing en de verdeling van de woningen. Wij faciliteren dit proces, maar de toewijzing doet de ontwikkelaar of een ondersteunende partij van de ontwikkelaar. Voor een periode van 4 weken krijgen de Culemborgers voorrang bij de inschrijving. Daarna is een ontwikkelaar vrij om de woningen breder aan te bieden.

Om doorstroming te bevorderen is er een voorrangspositie voor mensen die een sociale huurwoning achter laten. Om doorstroming in een buurt te bevorderen kunnen inwoners van deze buurt voorrang krijgen bij de toewijzing van woningen in deze buurt

Mensen met cruciale beroepen, zoals leerkrachten, politieagenten of medewerker in de directe zorg voor patiënten komen ook in aanmerking voor voorrang bij inschrijving voor het breder aanbieden van de woning.

3.4.3 Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht is een middel om de beschikbaarheid van woningen voor eigen bewoning te bevorderen en speculatie tegen te gaan. Het doel is om nieuwbouwwoningen in het goedkope en betaalbare segment primair aan Culemborgers aan te bieden. De zelfbewoningsplicht is een regel die bepaalt dat de eigenaar van een woning verplicht is om zelf in die woning te wonen. De eigenaar mag de woning niet verhuren of verkopen binnen een afgesproken periode. Vastgoedinvesteerders, beleggers en overige investeerders overbieden met gemak particuliere kandidaten. Dat betekent dat er minder koopwoningen beschikbaar zijn voor eigen inwoners. Daarnaast bestaat de kans dat goedkope/betaalbare koopwoningen in een duurder segment verhuurd worden en daardoor niet meer bereikbaar zijn voor deze doelgroep.

Periode van zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht kan voor onbepaalde tijd worden opgelegd. Ook kan het met een kettingbeding worden doorgegeven aan de volgende eigenaar. Voor starters geldt bijvoorbeeld dat zij in een korte periode een gezinsontwikkeling kunnen doormaken waardoor verhuizing noodzakelijk is. Wij hanteren daarom een termijn van 5 jaar met kettingbeding voor een nieuwe koper. Deze termijn is net zo effectief als onbepaalde tijd maar schrikt kopers minder af.

Bereik zelfbewoningsplicht

Het doel van de zelfbewoningsplicht is om te stimuleren dat inwoners van Culemborg passend kunnen wonen. Daarmee bedoelen we dat woningen in het goedkope en betaalbare segment beschikbaar en bereikbaar zijn voor de inwoners voor wie dit passend is. In het duurdere segment is geen aanleiding om een zelfbewoningsplicht op te leggen. In deze categorie zien we geen verdringing van de doelgroep door afwijkende huurprijzen. We passen de zelfbewoningsplicht toe op alle koopwoningen in de sociale en middeldure categorie.

3.4.4 Antispeculatiebeding

Voor alle koopwoningen in de sociale- en middeldure categorie hanteren we een anti-speculatiebeding. We willen voorkomen dat er gespeculeerd wordt met woningen. We willen niet dat woningen tegen een lage prijs aangekocht wordt en op korte termijn worden doorverkocht voor een hogere prijs. Het antispeculatiebeding passen we al jaren met succes toe in de wijk Parijsch in Culemborg.

Voor het antispeculatiebeding gelden ontbindende voorwaarden. De voorwaarden die we gebruiken zijn opgenomen in bijlage 7 van deze woonvisie.

3.5 Schuldhelpverlening en ontruimingen

Veel inwoners hebben moeite om rond te komen. De oorzaak daarvoor is uiteenlopend, maar de hoge energieprijzen en de inflatie spelen een grote rol. Binnen onze sociale teams besteden we veel

aandacht aan informatie en advies over rondkomen. We zetten in op een goede samenwerking tussen de beleidsvelden wonen, minimabeleid en schuldhulpverlening.

Sinds een paar jaar kennen we in Culemborg een vroeg-erop-af werkwijze. Deze werkwijze is gericht op het vroeg signaleren van oplopende schulden en het voorkomen van gedwongen ontruiming. We hebben afspraken gemaakt met schuldeisers over het melden van oplopende betalingsachterstanden. Deze samenwerking hebben we ook met KleurrijkWonen. Door oplopende betalingsachterstanden op tijd te signaleren kunnen onze hulpverleners vroegtijdig contact zoeken om hulp en advies aan te bieden. Het komt gelukkig vrijwel niet meer voor dat huurders op basis van alleen een huurachterstand uit hun huis gezet worden.

Toch kan het zijn dat huurders ontruimd moeten worden. Bijvoorbeeld als het een woning van een particuliere verhuurder betreft. Deze zijn niet altijd op de hoogte van de mogelijkheid om contact met de gemeente te zoeken bij oplopende huurachterstanden. Ook kan het zijn dat sprake is van ernstig overlast gevend gedrag of strafbare feiten.

In deze gevallen wordt de woning ontruimd en de huurder op staat gezet. We hebben als gemeente de wettelijke taak om zorg te dragen voor de inboedel. We hebben hiervoor een werkwijze opgesteld in overleg met het sociaal team en de benodigde partners. Deze werkwijze is te vinden in bijlage 8. Onze inzet is gericht op het inschakelen van hulpverlening om de huurder die uit huis gezet wordt zo goed mogelijk te ondersteunen. Daarnaast is het onze wettelijke taak om zorg te dragen voor de inboedel. In de werkwijze staat precies beschreven hoe we dit doen.

Hoofdstuk 4 De Uitvoering

4.1 Prestatieafspraken met Kleurrijk Wonen

Met Kleurrijk Wonen en HuurdersBelangenVereniging Culemborg maken we iedere vijf jaar nieuwe prestatieafspraken. Er zijn een aantal grote ontwikkelingen die komende jaren de woningbouwopgave bepalen. Dat is de toename van kleine huishoudens, de vergrijzing van de inwoners en het verduurzamen van woningen en de leefomgeving.

Deze ontwikkelingen komen terug in de afspraken die we met Kleurrijk Wonen maken over:

- Differentiatie en menging
- Doorstroming en betaalbaarheid
- Leefbaarheid en woonomgeving
- Duurzaamheid en kwaliteit
- Wonen en zorg
- Bijzondere doelgroepen

Afspraken over innovatie op het gebied van differentiatie en menging:

- De toename van het aantal kleine huishoudens en de vergrijzing zorgt ook voor een toename van het aantal kwetsbare inwoners in sociale huurwoningen. Kleurrijk Wonen werkt mee aan innovatieve woonconcepten waarbij buurtbewoners voor elkaar zorgen.
- Kleurrijk Wonen werkt mee aan innovatie op het gebied van gedeeld gebruik van ruimtes vanuit het oogpunt van duurzaamheid en sociale cohesie. Dit kan om uiteenlopende ruimtes gaan: van bergingen, wasruimtes tot en met werkplekken.
- Kleurrijk Wonen bouwt mee aan woningen voor kwetsbare inwoners. Voor deze inwoners zijn bijzondere woonvormen nodig. Daarbij denken we bijvoorbeeld aan inwoners met ernstige psychiatrische problemen, inwoners met een mobiliteitsbeperking, jonge inwoners die (nog) niet volledig zelfredzaam zijn of oudere inwoners met psychogeriatrische problematiek. In 2024 werken we samen met Kleurrijk Wonen en onze zorg- en welzijnspartners aan een Woonwelzijnzorgvisie. In deze visie maken we samen afspraken over welke woonvormen gebouwd moeten worden en wat de randvoorwaarden zijn om zorg te kunnen bieden.
- Kleurrijk Wonen gebruikt verschillende verdeelmethodes binnen het woonruimteverdeelsysteem.

Afspraken over doorstroming en betaalbaarheid

- De huurprijs vormt het grootste deel van de totale woonlasten van huurders van sociale huurwoningen. Kleurrijk Wonen zet zich in om de huurprijs bij aanvang van het huurcontract en de huurprijs van zittende huurder betaalbaar te houden.
- We voorkomen scheefwonen door te zorgen voor een prettig en aantrekkelijk woningaanbod. Kleurrijk Wonen stimuleert passend wonen door doorstroombeleid.
- Kleurrijk Wonen werkt met een integraal woonlastenbeleid

Leefbaarheid en woonomgeving

- Het realiseren van leefbare en zorgzame wijken is een gedeelde verantwoordelijkheid tussen organisaties, inwoners en de gemeente. Met KleurrijkWonen maken we afspraken over hun bijdrage en inzet in het geheel.
- Een natuurinclusieve woonomgeving zien we als onderdeel van leefbaarheid. Ook hierover maken we afspraken met KleurrijkWonen.

Duurzaamheid en kwaliteit

KleurrijkWonen heeft de ambitie om in 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad te hebben. KleurrijkWonen gaat de komende jaren verder aan de slag met:

- verschillende pilotprojecten over duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad
- het bouwen van energiezuinige, aardgasloze nieuwe woningen (BENG)
- het realiseren van circulaire biobased woningen;
- het onderzoeken van het toepassen van circulaire materialen (nieuwbouw en onderhoud);
- energiebesparing door beïnvloeding van bewonersgedrag;
- het duurzaam opwekken van energie door het vroeg gestuurd aanbieden van zonnepanelen;
- het verduurzamen van de eigen organisatie.

Wonen en zorg

- KleurrijkWonen is een essentiële partner bij het opstellen en realiseren van onze Woonwelzijnzorgvisie.
- We willen inwoners met oplopende schulden zo vroeg mogelijk stimuleren om hulp te zoeken. Kleurrijk Wonen doet mee met de aanpak “vroegsignalering van schulden”.

Bijzondere doelgroepen

- De huisvesting van statushouders is primair een gedeelde verantwoordelijkheid van Kleurrijk Wonen en de gemeente Culemborg. Kleurrijk Wonen zorgt voor een spreiding van statushouders over de stad. Bij voorkeur in een wijk waar buurtbewoners statushouders kunnen helpen met integratie en participatie.
- In de Woonwelzijnzorgvisie komen nog meer bijzondere doelgroepen aan de orde. We onderzoeken samen hoe we voor deze doelgroepen passende huisvesting kunnen realiseren.

4.2 Programma Realisatie Woningbouwopgave 2020-2030

De realisatie van de woningbouwopgave is enorm ingrijpend en heeft zijn weerslag op een groot deel van de organisatie. Om die reden zijn we gestart met het "Programma Realisatie Woningbouwopgave 2020-2030". We hebben een programmatische aanpak opgezet die ons in staat stelt onze doelen te realiseren. De doelstelling van het programma sluit direct aan bij de doelstelling van deze woonvisie. We hebben die doelstelling verder uitgewerkt in een programma-missie.

Binnen het programma gebruiken we de volgende toelichting:

Elke Culemborger vindt desgewenst, passend bij het budget, een woonruimte in Culemborg. De woonruimte is prettig en gericht op duurzaamheid, zowel sociaal als milieu-technisch.

In het programma is de doelstelling vertaald in subdoelen. Daaraan zijn inspanningen gekoppeld. Deze inspanningen worden regelmatig herijkt, op basis van de voortgang. Aangezien realisatie van woningbouw altijd een lang termijnplan is, moeten we rekening houden met een vertraging in de meetbare effecten.

In het programmaplan beschrijven we hoe we de programmaorganisatie hebben ingericht. We beschrijven ook hoe we de voortgang van de woningbouwopgave monitoren en wat er nodig is aan capaciteit en middelen. We zien ook risico's. De woningbouw is sterk onderhevig aan economische ontwikkelingen.

Het monitoren van de woningbouwopgave is een belangrijk instrument om grip te houden op alle ontwikkelingen en waar nodig te kunnen bijsturen. We rapporteren aan college, raad, regio, provincie en aan diverse subsidieverstrekkers.

Het Programma Realisatie Woningbouwopgave 2020-2030 is het instrument waarmee we de ambities uit onze woonvisie willen realiseren.

4.3 Gemeentelijk planproces

Als initiatiefnemers een plan voor woningbouw hebben, gaan we met ze in gesprek volgens ons planproces. We hebben een planproces voor grote en voor kleine plannen. In dit proces zitten allerlei stappen die het doel hebben om samen met de initiatiefnemer te kijken welke beleidsdoelstellingen te realiseren zijn. Het zal niet altijd mogelijk zijn om alle beleidsdoelstellingen te realiseren. We maken een afweging welke beleidsdoelstellingen passen bij het gebied. Bij grote plannen maakt de gemeenteraad de afweging welke beleidsdoelstellingen terecht komen in de nota van uitgangspunten.

Het gemeentelijk planproces hebben we daarmee transparant gemaakt voor alle betrokkenen. Dat geldt voor medewerkers, college en raad maar ook voor samenwerkingspartners, initiatiefnemer en omwonenden. Het planproces wordt op de gemeentelijke website toegelicht. Verder willen we inzichtelijk maken hoe projecten scoren op de verschillende doelen zodat er gewogen afwegingen gemaakt kunnen worden.

Actie: inzichtelijk maken hoe projecten scoren (meter of grafiek)

Overzicht bijlagen met uitvoeringskaders Woonvisie

Bijlage 1: Notitie circulair bouwen

Bijlage 2: Notitie natuurinclusief bouwen

Bijlage 3: Toewijzingscriteria voor nieuwbouwwoningen

Bijlage 4: Eisen voor toegankelijkheid

Bijlage 5: Prijsgrenzen Culemborg

Bijlage 6: Handreiking betaalbare woningen

Bijlage 7: Voorwaarden antispeculatiebeding

Bijlage 8: Werkwijze ontruiming