

2017 - 2026



0. Woonvisie Culemborg 2017 – 2026

Culemborg is fijne stad om in te wonen. Buurten met een eigen identiteit, een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen waar “iedereen”, een leven lang, op een prettige manier kan wonen.

In de Woonvisie zet de gemeente uiteen welke voornemens zij heeft voor het beleidsveld wonen. De gemeente geeft aan wat zij –gegeven de context van de huidige economie, verwachte demografische ontwikkelingen, regionale samenwerking enzovoorts– ziet als de belangrijkste opgaven voor het wonen en welke instrumenten zij daarvoor inzet.

Het wonen is een onderwerp dat iedereen aangaat. Om die reden draait het in deze visie ook om samenwerking met anderen. Daarbij hoort een rol waarbij de gemeente faciliterend is, zaken mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt.



0.2 Opzet en leeswijzer

In het eerste deel wordt op beknopte wijze het vertrekpunt van Culemborg weergegeven en daarna een beknopte visie over de verwachting waar we in 2030 willen zijn. Uiteraard omvat wonen veel meer dan in een korte paragraaf weergegeven kan worden. In de komende jaren zal doormiddel van prestatieafspraken, structuurvisie/omgevingsvisie en herijkingen van de woonvisie steeds meer helder worden welke kant we opgaan.

Vervolgens worden ontwikkelingen, trends, verwachtingen en gegevens omtrent de regionale en lokale woningmarkt en veranderende wetgeving geschetst.

Daarna komen de verschillende thema's aanbod waarbij de essentie is; wat moeten we doen om te komen tot de in de visie geschetste doelen.

Het doel, de visie per thema/onderwerp staan in deze groene kaders.

De actiepunten, uitvoeringsaspecten bij de thema's en onderwerpen staan in deze oranje kaders. *(verder uitgewerkt in de bijlage)*

0.3 Proces

Begin 2015 heeft de raad besloten om als P-voorstel de Woonvisie aan te wijzen. Deze woonvisie is met behulp van input vanuit de stad tot stand gekomen. Op 14 oktober 2015 heeft er een expertmeeting plaatsgevonden waarbij experts op het gebied van de woningmarkt zijn gevraagd naar input voor de woonvisie.

Op 19 november 2015 is er een themabijeenkomst in de raad geweest waarbij ook input is geleverd voor deze woonvisie. Tussen de expertmeeting¹ en de themabijeenkomst in de raad is er een internet peiling² geweest onder de inwoners van Culemborg over de thema's in de woonvisie.

Aan de hand van een concept van de Woonvisie is bij diverse betrokken partijen input gevraagd over de juiste richting en visie.

¹ Samenvatting in de bijlage

² Internetpeiling - bijlage

Inhoudsopgave

0. Woonvisie Culemborg 2017 – 2026	2
0.2 Opzet en leeswijzer	2
0.3 Proces.....	2
1. Samenvatting Visie en doelen	4
1.1. Differentiatie en menging.....	4
1.2. Wonen&Zorg bijzondere doelgroepen.....	4
1.3. Doorstroming en betaalbaarheid	4
2. Culemborg 2030	5
2.1 Thema's	5
3. Ontwikkelingen en trends	6
3.1 Woningmarkt.....	6
3.2 Demografie	6
3.3 Crisis op de woningmarkt.....	6
3.4 Verhuurdersheffing	6
3.5 Veranderingen in de wetgeving	7
3.5.1 Woningwet	7
3.5.2 Passend toewijzen.....	7
3.5.3 Splitsing DEAB.....	7
3.5.4 Huisvestingswet.....	7
3.5.5 Ladder duurzame stedelijke vernieuwing.....	8
4. Regionale woonagenda.....	8
4.1 Regionaal WBO	8
4.2 Positie Culemborg in de regio.....	9
5. Differentiatie & Menging	10
5.1 Woningbehoefte Culemborg	10
5.2 Nieuwbouw	11
5.3 Starters	11
5.4 Projecten	12
5.5 Bestaande woningvoorraad	12
5.5 Flexibiliteit	13
6. Wonen zorg & Bijzondere doelgroepen	13
6.1 Toegankelijkheid in de bestaande voorraad	14

6.2 Overige kwetsbare zorgdoelgroepen	15
6.3 Statushouders	16
6.4 Toegankelijkheid in nieuwbouw.....	16
7. Duurzaamheid en kwaliteit	17
7.1 Verduurzaming, (woonlasten, energiezuinigheid)	17
8. Leefbaarheid en woonomgeving	17
8.1 Leefbaarheid	17
8.2 Woonomgeving.....	18
9. Doorstroming & betaalbaarheid	19
9.1 Doorstroming	19
9.2 Schuldhulpverlening, ontruimingen	19
10. Prestatieafspraken	20
11. Bronnen	20
Bijlagen	21
Actielijst	21
Prijsgrenzen peildatum	24
Volwaardige woning.....	25
Samenvatting internetpeiling	24
Samenvatting Expertmeeting	26
Samenvatting thema bijeenkomst raad	29
Leefstijlen.....	30



1. Samenvatting Visie en doelen

In dit hoofdstuk zijn alle doelen en visies van de diverse thema's in de woonvisie samengevat. Op deze manier is er een compleet overzicht van doelen behorend bij de verschillende thema's.

1.1. Differentiatie en menging

Met nieuwbouw voorzien in de lokale woningbehoefte tot 2025.

Het beter faciliteren van de Culemborgse doelgroepen van beleid in de toewijzing en bereikbaarheid van woningen.

Ondanks een overvol woningbouwprogramma kansrijke en bijzondere projecten een mogelijkheid bieden voor ontwikkeling.

Daar waar nodig en mogelijk het differentiëren van de woningvoorraad.

Een flexibele en aanpasbare woningvoorraad waarbij sloop niet langer het uitgangspunt is.

1.2. Wonen&Zorg bijzondere doelgroepen

Voldoende passende en innovatieve woonvormen voor zorg- en bijzondere doelgroepen in de nabijheid van voorzieningen met aandacht voor een passende woonomgeving.

De decentralisatie van beschermd wonen is op een goede manier ingepast in de Culemborgse woningmarkt. Signalering en aanpak zijn goed op elkaar afgestemd.

Het huisvesten van statushouders en hervestigde vluchtelingen in passende woonvormen.

Nieuwbouwwoningen zijn toegankelijk, levensloopbestendig en geschikt voor een brede doelgroep en in de nabijheid van voorzieningen.

1.3. Doorstroming en betaalbaarheid

Geen ontruiming meer op basis van huurschuld.

Het vergroten van de slaagkans en bereikbaarheid van de Culemborgse woningmarkt.

1.4. Leefbaarheid en woonomgeving

In alle wijken van Culemborg is het prettig wonen.

Een ruimere opzet van nieuwbouwprojecten waarbij er meer aandacht is voor overzicht/ veiligheid en groen.

1.5. Duurzaamheid en kwaliteit

Het woning gebonden energiegebruik daalt na 2020. Uitgangspunt is dat na 2020 alle²² nieuwbouwwoningen gebouwd worden met een EPC van 0. De corporatiewoningen zijn in 2023 verduurzaamd tot een gemiddelde energie-index³ van 1,25. Er worden vanaf 2022 in beginsel geen nieuwe gasnetten meer aangelegd in nieuwbouwwijken. Vanaf 2050 is het totaal van de gebouwde omgeving in Culemborg energieneutraal.

³ Voorheen was het streven Label B, dit is nu vervangen door een energieindex

2. Culemborg 2030

Culemborg bekleedt nog steeds de unieke positie in de regio als het gaat om de woningmarkt. De historische binnenstad, het hoogwaardige woonmilieu zoals in Lanxmeer heeft een vervolg gekregen in de wijk Parijsch.

Iedere Culemborger kan binnen afzienbare tijd een passende woning vinden en een wooncarrière maken.

De wijk Parijsch is afgerond en biedt plek aan veelal gezinnen en aan diverse andere doelgroepen in een verscheidenheid aan woningtypen en woonmilieus.

Inmiddels telt Culemborg ruim 13.000 woningen en bijna 30.000 inwoners.

Parijsch is gebouwd met het oog op de toekomst waarbij veel woningen levensloopbestendig⁴ zijn gebouwd. Parijsch is naast Eva Lanxmeer ook een plek waar bijzondere energiezuinige en duurzame concepten zoals energieopwekkende woonconcepten en gasvrijewoningen een plek hebben gekregen.

Projecten zoals Sprokkelenburg bieden een unieke woonplek in Culemborg.

De historische binnenstad was altijd al een unieke plek om te wonen in regio Rivierenland maar met de verwezenlijking van de binnenstadvisie is de binnenstad niet alleen een prettige woonplek gebleven maar daarnaast ook een bruisende plek om te recreëren en te verblijven. Dit unieke woonmilieu kent zijn gelijke niet in de regio en heeft een grote aantrekkingskracht.

In de bestaande woningvoorraad is er veel gedaan aan het opplussen, toegankelijk maken van de woningen. Een groot deel van de bestaande particuliere en huurmarkt is geschikt gemaakt om langer zelfstandig thuis te wonen. Er is een goede verhouding tussen specifieke zorgwoningconcepten en nabij gelegen voorzieningen.

De instroom van statushouders tot 2020 en de krimp in de omliggende gemeenten heeft ervoor gezorgd dat het aantal huishoudens in Culemborg is gegroeid en de verwachting is dat deze de komende jaren nog blijft stijgen.

De vraag naar kleine wooneenheden heeft ertoe geleid dat corporatie KleurrijkWonen met ontwikkelaars inventieve flexibele woonconcepten heeft ontwikkeld die erg intrek zijn bij de kleine huishoudens en

starters. Deze woningen bieden toekomstperspectief omdat twee woningen eenvoudig zijn samen te voegen tot 1 woning. Bewoners worden steeds meer betrokken bij hun wijk, de vraag naar meer groen heeft ook geleid tot een gedeelde verantwoordelijkheid in het onderhoud waardoor er qua aankleding in de openbare ruimte meer mogelijk is en diverse wijken in Culemborg enorm vergroend zijn waarbij de term wonen in het bos of park beter passend is dan wonen in de stad.

2.1 Thema's

Het jaar 2017 is ons startpunt, om de ambitie te verwezenlijken in 2030 dienen er op verschillende gebieden ontwikkelingen plaats te vinden. Deze ontwikkelingen zijn ondergebracht in de onderstaande thema's die verderop in de Woonvisie worden behandeld;

- Differentiatie en menging
- Wonen&Zorg bijzondere doelgroepen
- Doorstroming en betaalbaarheid
- Leefbaarheid en woonomgeving
- Duurzaamheid en kwaliteit

⁴ Beschreven in de nota toegankelijkheid Culemborg 2012

3. Ontwikkelingen en trends

3.1 Woningmarkt

Op het gebied van de koopwoningmarkt zien we een voorzichtig herstel waarbij ook de gemiddelde huizenprijs van Culemborg weer aan het stijgen is.

De verwachting is dat de woningmarkt de komende jaren in de lift blijft. We zien ook dat het aantal transacties van woningen stijgt.

Dit komt met name door:

- economische groei die gestaag doorzet
- meer koopkracht voor huishoudens
- een toename van de werkgelegenheid
- het grote vertrouwen in de woningmarkt
- de lage hypotheekrente

Ten opzichte van de regio zien we dat het in Culemborg allemaal wat sneller gaat dan in de overige gemeenten in Rivierenland.

3.2 Demografie

Het meest recente onderzoek van de Provincie⁵ blijkt dat Culemborg van de regio één van de grootste groeiers is als het gaat om de bevolking. (prognose tot 2020) Qua beroepsbevolking is Culemborg de grootste stijger van de regio.

De lange termijn prognose voor Culemborg is dat er een groei zal blijven in de huishoudensontwikkeling tot 2030. (*verdere betrouwbare prognoses zijn nog niet bekend*) In de periode tot 2025 zal de groei in bevolkingsontwikkeling wel wat afnemen, maar door gezinsverdunding zal het aantal huishoudens blijven stijgen.

Deze groei zal echter minder sterk zijn dan voor de economische crisis het is daarom belangrijk de bevolkingsprognoses en actuele woningmarktgegevens te monitoren als het gaat om nieuwbouw.

Uit het onderzoek⁶ van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties blijkt dat de groei van het aantal huishoudens met name veroorzaakt wordt door de toename van statushouders. Verder zullen vooral de groep alleenstaanden toenemen en daardoor de vraag naar kleine compacte betaalbare woningen toenemen.

3.3 Crisis op de woningmarkt

De economische crisis heeft een grote impact gehad (en nog) op de woningmarkt. Aanvankelijk stagneerde de totale woningmarkt en vervolgens daalden ook de prijzen met gemiddeld 20%. Plannen kwamen stil te liggen en langzaam groeide het besef dat er een andere aanpak nodig was. Nu de crisis z'n hoogtepunt lijkt te hebben gehad zien we dat er structureel dingen zijn veranderd. Het wordt niet meer zoals het geweest is voor de crisis. Er is veel waarde verdampt, de reikwijdte van doorstromers wordt daardoor verkleind, financieringsnormen zijn aangescherpt, aflossing is verplicht en er leeft een breed besef dat pensioenen niet zullen zijn wat altijd gedacht werd. De visie op schulden is veranderd. Hoe en op welke manier mensen nieuwbouw financieren is een stuk behoudender geworden. Dit heeft ook consequenties voor nieuwbouw en de manier van ontwikkelen. Waar voorheen grote volumes tegelijk werden ontwikkeld zal er veel meer gezocht moeten worden naar een hoeveelheid passend bij de lokale markt en behoefte.

Dit betekent een andere kijk op ontwikkelingen maar de inzet en regie van de gemeente en andere partijen blijft onverminderd nodig.

3.4 Verhuurdersheffing

De corporaties - en andere particuliere verhuurders van huurwoningen in het sociale segment - werden in 2013 geconfronteerd met een verhuurdersheffing van €1,7 mld voor de hele sector. Een bedrag dat uit de primaire kasstroom van de corporaties werd afgeroomd en daardoor direct consequenties had voor de (afgenomen) investeringsruimte van corporaties. Reeds lopende plannen zijn afgemaakt en er is op allerlei manieren gezocht naar investeringsruimte. In deze periode bouwde KleurrijkWonen flink door in o.a. Achter de Poort en Parijsch en waardoor de totale woningbouwproductie op peil bleef. Op deze manier zijn er de afgelopen jaren relatief veel sociale huurwoningen gerealiseerd in Culemborg. In 2014 en 2015 was 62% van alle nieuwbouw (384) sociale huur.

⁵ Provinciale Economische Verkenning 2016 – 2020, januari 2016

⁶ Cijfers over Wonen en Bouwen 2016

3.5 Veranderingen in de wetgeving

3.5.1 Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziening van de Woningwet (Novelle Blok) in werking getreden. Uitgangspunt in de Woningwet is dat de positie van gemeenten versterkt moet worden waar het gaat om de bijdrage die corporaties moeten leveren aan de gemeentelijke woonopgave. In de wet is dan ook opgenomen dat de corporatie met haar werkzaamheden naar redelijkheid bijdraagt aan de uitvoering van het woonbeleid dat geldt in de gemeente waar zij feitelijk werkzaam is. In de Woningwet wordt bepaald dat de corporatie hier niet aan gehouden is op het moment dat er geen vastgestelde Woonvisie is. Ook krijgt de gemeente meer mogelijkheden om toezicht te houden op de corporatie. De werkzaamheden van corporaties worden gescheiden in Daeb (Diensten van algemeen en economisch belang) en niet-Daeb. De kerntaken van de corporatie, het realiseren en verhuren van sociale huurwoningen, behoren tot Daeb. Het realiseren van duurdere huurwoningen is geen kerntaak en valt onder niet-Daeb. Met de scheiding van de werkzaamheden moet worden gewaarborgd dat werkzaamheden in de niet-Daeb tak worden uitgevoerd zonder staatssteun zodat er onder gelijke condities met marktpartijen wordt geopereerd en er geen sprake is van marktverstoring. Corporaties kunnen alleen zogenaamde niet-Daeb taken uitvoeren op het moment dat de gemeente geen marktpartijen kan vinden die bijvoorbeeld duurdere huurwoningen in de gemeente wil realiseren én er toestemming van de minister is verkregen. Ook worden de werkzaamheden van corporaties op het gebied van de leefbaarheid beperkt. Deze zijn alleen nog toegestaan als het gaat om werkzaamheden die samenhangen met de voorraad sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed dat daaraan gekoppeld is.

3.5.2 Passend toewijzen

Per 1 juli 2015 is een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) ingevoerd, behorende bij de Woningwet, die uitgaat van een passendheidstoets bij nieuwe verhuringen bij huurwoningen. Hiermee moet het beroep op huurtoeslag worden beperkt. De uitvoering van de regels ligt bij de corporaties.

Het Rijk stelt hierbij dat ten minste 95% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in een huurwoning met een huur tot

de aftoppingsgrens⁷ moet worden gehuisvest. Minimaal 80% van de sociale huurwoningen (huurprijs tot €710) wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874,- (prijspeil juli 2016). Bij hoogstens 5% van de nieuwe verhuringen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens kan de corporatie een uitzondering maken en een woning met een hogere aanvangshuur toewijzen. Bovenstaande heeft gevolgen voor het huurbeleid van KleurrijkWonen en voor een aantal specifieke doelgroepen die zijn aangewezen op de sociale huurwoningen zoals statushouders (zie ook 9.2). We zullen dan ook met de corporatie de ontwikkelingen en gevolgen moeten monitoren en afspraken maken om te komen tot een betere woonruimtetoewijzing indien er zich knelpunten voordoen.

3.5.3 Splitsing DAEB

Splitsing DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en niet-DAEB bezit. Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht hun DAEB activiteiten los te koppelen van hun niet-DAEB activiteiten. Dat kan door binnen de woningcorporatie een administratieve scheiding aan te brengen tussen deze twee activiteiten of door niet-DAEB activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap. Deze scheiding of splitsing moet ervoor zorgen dat maatschappelijk bestemd vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taken die aan woningcorporaties zijn opgedragen.

3.5.4 Huisvestingswet

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Bestaande overeenkomsten en convenanten zijn als gevolg daarvan per 1 juli 2015 van rechtswege komen te vervallen. Uitgangspunt van de wet is en blijft dat iedereen zelf mag bepalen waar hij of zij wil wonen (vrijheid van vestiging). Als de gemeente wil ingrijpen in de woonruimteverdeling moet dat via een Huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is. Een verordening kan alleen betrekking hebben op sociale huurwoningen. Er kunnen geen regels meer worden gesteld als het gaat om het verdelen van koopwoningen. Sturing door middel van een Huisvestingsverordening is alleen mogelijk als de gemeente kan aantonen dat er sprake is van schaarste én dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onevenredige effecten.

⁷ Inkomens tot aan de huurtoeslaggrens mogen huren met een huurprijs tot € 586,68 (1-2 personen) of € 628,76 (3 en meer personen).; prijspeil juli 2016

Tegelijkertijd moet de gemeente aangeven wat ze aan de schaarste gaat doen. Aangezien er momenteel geen sprake is van schaarste⁸ zoals bedoeld in de wet zal er op korte termijn dan ook geen huisvestingsverordening worden vastgesteld in Culemborg.

3.5.5 Ladder duurzame stedelijke vernieuwing

De “Ladder voor duurzame verstedelijking” is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor bestemmingsplannen voor woningen, kantoren en bedrijven de drie treden van de duurzaamheidsladder moeten worden doorlopen. Deze treden borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen beschrijven geen vooraf bepaald resultaat voor omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 is de regionale behoefte.

Binnen de regio Rivierenland is recent, door de in het gebied werkzame corporaties en de gemeenten gezamenlijk, in dat kader een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd mei 2015. Uit dit onderzoek, verder uitgewerkt in de woonagenda, blijkt dat er regionaal gezien behoefte is aan nieuwe woningen.



⁸ Schaarste kan worden vastgesteld door de raad op basis van woningvoorraad gegevens van de corporatie. KleurrijkWonen heeft vorig jaar reeds aangegeven dat er in Culemborg geen sprake is van schaarste maar scheefwonen, de woningen zijn er maar niet voldoende beschikbaar voor de doelgroep.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, gaat over de vraag of de ontwikkeling binnenstedelijk plaatsvindt met andere woorden binnen de stedelijke contouren van de stad.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied, gaat over de vraag of de ontwikkeling buiten stedelijk plaatsvindt met andere woorden buiten de stedelijke contouren van de stad.

Voor Trede 2 en 3 geldt dat deze per project in het bestemmingsplan verklaart dienen te worden.

4. Regionale woonagenda

In de Omgevingsverordening die de provincie in 2014 heeft vastgesteld, geeft zij aan dat zij van de regio's in Gelderland verwacht dat ze hun beleid op het gebied van wonen afstemmen met (externe) partners in een zogenaamde 'regionale woonagenda'. De woonagenda is te zien als een uitgebreide variant van het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) zoals die in het verleden vastgesteld is.

Met de regionale woonagenda laten de regiogemeenten zien dat zij serieus samenwerken aan de diverse vraagstukken met een gemeentegrens-overschrijdend karakter. De regionale woonagenda wordt uiteraard afgestemd op, en geïntegreerd met, de activiteiten en projecten die nu ook al regionaal opgepakt worden. De regionale woonagenda en woningbouwprogramma (vastgesteld november 2016) zijn de opmaat voor de lokale gemeentelijke woonvisies.

4.1 Regionaal WBO

Regio Rivierenland is samengesteld uit 10 verschillende gemeenten. De verschillende lokale woningbehoeften bij elkaar vormen de (*gemiddelde*) regionale woningbehoefte. Er is dan ook geen enkele gemeente waarbij de (*gemiddelde*) regionale behoefte hetzelfde beeld vertoont als de lokale behoefte.

Zo ook bij de gemeente Culemborg. De tekorten en overschotten in de (*gemiddelde*) regionale behoefte komen niet overeen met de lokale tekorten en overschotten. Zo is er in Culemborg een beperktere vraag naar extra sociale woningbouw en meer vraag naar dure woningbouw ten opzichte van de regio.

In het regionaal woningbehoefteonderzoek is veel aandacht besteed aan de mogelijke verbanden die er zijn tussen de woningmarkten van zowel binnen als buiten de regio. Op basis van leefstijlen, economische ontwikkelingen, infrastructuur en opbouw van de woningmarkt is regio Rivierenland in het onderzoek in kaart gebracht.

[illegible]

9 Uitgebreide uitleg over de leefstijlen is terug te vinden in de bijlagen
10 Soulife 2013 en de gebiedsvisies uit 2007 en 2014

In de paarse corridor is ook de vraag en aantrekkingskracht van buiten de regio goed te merken, voor Culemborg is dat met name de regio Utrecht.

Het is daarom ook begrijpelijk dat herstel van de woningmarkt, door een toenemende vraag, als eerste in de paarse corridor aan de buitenranden te merken valt.

Verder valt op dat huishoudens die op zoek zijn naar een woning in het topsegment kritischer zijn geworden over de nabijheid van voorzieningen en de leefomgeving. Dit wordt voor een belangrijk gedeelte ingegeven door toekomstige verkoopbaarheid. De verkoopbaarheid van met name duurdere woningen is de afgelopen jaren sterk onder druk komen te staan.

Nieuwbouw in dit topsegment is dan ook alleen op een effectieve manier mogelijk in de paarse corridor in steden met een goed aanbod van voorzieningen zoals Culemborg.



5. Differentiatie & Menging

5.1 Woningbehoefte Culemborg

In het regionale woningbehoefte onderzoek is een prognose gemaakt voor de lokale behoefte voor gemeenten. Deze lokale behoefte maakt gebruik van de bevolkingsprognose van de provincie uit 2012. Op basis van deze prognose is de verdeling van de woningbehoefte in specifieke differentiaties voor Culemborg tot 2025 als volgt;

33% Goedkope woningbouw
36% Middel dure woningbouw
31% Dure woningbouw

Er zijn voor het regionale programma geen actuele prognoses beschikbaar en deze prognose gaat dan ook uit van een laagconjunctuur uit 2012. Diverse publicaties tonen aan dat de actualiteit anders is en dat de woningmarkt weer aantrekt, de huizenprijzen stijgen en er groei is in het aantal huishoudens tot 2030.

Het is daarom ook niet actueel meer om de uitgangspunten van bevolkingsprognose 2012 waar de provincie zich aan vasthoudt aan te houden en op basis daarvan de woningbehoefte voor Culemborg te bepalen.

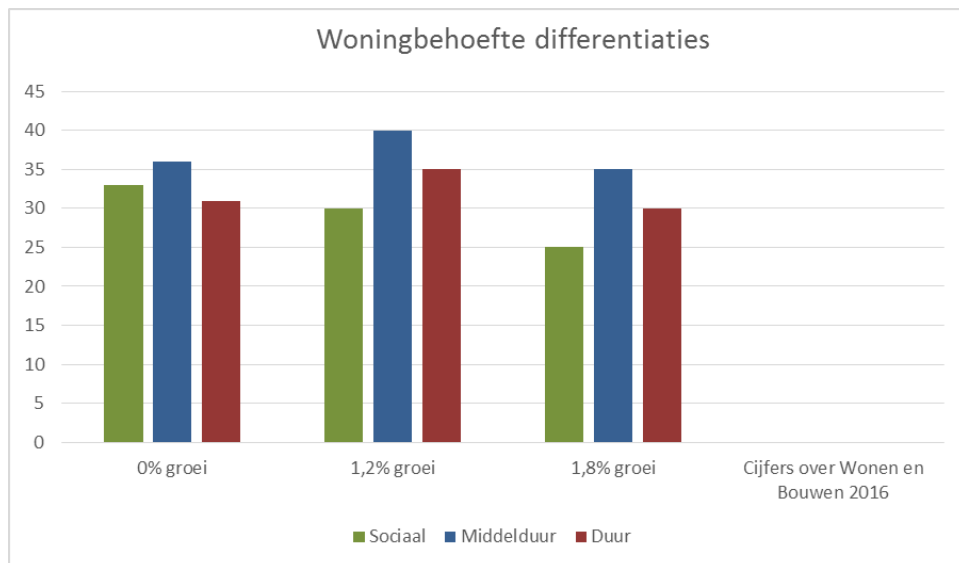
Uitgangspunt Culemborg

Wanneer het beter gaat met de economie zien we de vraag naar huurwoningen dalen en de vraag naar koop stijgen.

Op basis van gegevens en formules uit Cijfers over Wonen en Bouwen 2016 vertaalt dit zich naar de op de volgende pagina zichtbare grafiek waarin de lokale behoefte in Culemborg verdeeld is in specifieke differentiaties¹¹ die als prijspeil de onderstaande verdeling hanteren.

Sociaal: tot € 170.000,-
Middelduur: € 170.000,- tot € 250.000,-
Duur: vanaf € 250.000,-

¹¹ Prijsgrenzen vastgesteld door provincie Gelderland, Culemborg gebruikt verder gedifferentieerde prijsgrenzen die in de bijlage zijn opgenomen.



Door de zeer veranderende en onvoorspelbare markt is het bedachtzaam de woningbehoefte differentiaties te hanteren in een bandbreedte waartussen de feitelijke behoefte zich afspeelt.

25% - 30% Goedkope woningbouw¹²
 35% - 40% Middel dure woningbouw
 30% - 35% Dure woningbouw

5.2 Nieuwbouw

De voorgaande regionale woningbouwprogrammering, Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP3) liep van 2010 tot 2020. Het nieuwe regionale woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van de regionale woonagenda en loopt van 2015 tot 2025. Dit betekent dat er vanuit de vorige periode woningbouwprojecten op de planning stonden. Een deel daarvan is gerealiseerd in de voorgaande periode, de rest schuift door naar de periode 2015-2025.

Door de op basis van de prognose uit 2012 naar beneden gestelde aantal toegestane nieuwe woningen is er weinig tot geen ruimte voor

¹² Coalitieakkoord; Uitgangspunt blijft dat we zorgen voor 30% sociale woningbouw van het totaal aantal woningen in onze stad.

nieuwe projecten die nog niet op de woningbouwprogrammering van de voorgaande periode stonden.

In overleg met de provincie en de regio is afgesproken uit te gaan van een bandbreedte van 7000-8600 woningen voor Rivierenland tot 2025. Voor Culemborg betekent dit gemiddeld 120 woningen per jaar. Deze schijnbare ophoging van het aantal woningen betekent geen extra ruimte in het woningbouwprogramma voor de gemeente Culemborg omdat er niet meer zo vrij gerekend mag worden met de 30% planuitval waar tot dusver in woningbouwplanningen mee gerekend werd.

In het totale woningbouwprogramma in Culemborg voor de periode 2015-2025 omvat alle nieuwbouw in Parijsch ongeveer 75% van het totale woningbouwprogramma.

Met nieuwbouw voorzien in de lokale woningbehoefte tot 2025.

Realiseren van woningen in de bovengenoemde differentiatie bandbreedte.

5.3 Starters

De woningmarkt trekt aan, er wordt meer verkocht en ook meer gebouwd. Een opgave voor de komende periode is ervoor te zorgen dat de woningen ook bij de juiste personen terecht komen. De doelgroepen van beleid die het lastig hebben een eigen woning te vinden of te betrekken dienen daarbij ondersteund te worden.

Voor o.a. starters doet de gemeente dat o.a. door een aangepaste grondprijs¹³ te handteren voor woningen onder de € 170.000,-.

Om ervoor te zorgen dat deze woningen met een aangepaste grondprijs ook optimaal beschikbaar zijn voor de Culemborgse doelgroep dienen er wat sturingsregels vastgesteld te worden.

Het gaat hier niet om het afsluiten van de woningmarkt of het uitsluiten van doelgroepen of personen maar het beter faciliteren van de Culemborgse doelgroepen van beleid.

Een aantal van dit soort regels die verder uitgewerkt dienen te worden zijn;

¹³ Gesubsidieerde grondprijzen

- Inwoners van Culemborg hebben voorrang bij inschrijving en verkoop,
- Het inkomen wordt als wegingsfactor gebruikt bij inschrijving,
- Wat is een volwaardige woning¹⁴, wat kan een huizenkoper verwachten en tegen welke prijs,
- Prijs-kwaliteit¹⁵ van de woning moet in balans zijn,
- Indien er een groot verschil zit tussen verkoop en marktwaarde kan bekeken worden of bij verdere doorverkoop het destijds in de grond gestopte korting terugverdiend¹⁶ kan worden.

Het beter faciliteren van de Culemborgse doelgroepen van beleid in de toewijzing en bereikbaarheid van woningen.

Opstellen van toewijzingsregels voor doelgroepen van beleid.

5.4 Projecten

Een aantal van de projecten die momenteel in het woningbouwprogramma staan zijn de volgende; Parijsch, Sprokkelenburg, Achter de Poort, Julianaschool, Jan van Riebeeckstraat, Gasfabriekterrein, Willemslaan, Hart van Nieuwstad, Werfterp Noord, 't Jach, Vrijstadhal, KWA Kaderbol, schoollocatie Ons-Roma, Elisabethhof, Trefpunt, Entree Eva Lanxmeer. en daarnaast is er ook nog elk jaar ruimte voor een beperkt aantal individuele particuliere plannen.

Ondanks dat het huidige woningbouwprogramma reeds volgepland zit met woningbouwprojecten tot 2025 dienen we onze ogen niet te sluiten voor unieke kansen en mogelijkheden om iets toe te voegen aan de Culemborgse woningvoorraad. Een aantal denkbare criteria waaraan deze projecten afgewogen kunnen worden zijn;

Volkshuisvestelijk: voegt het nieuwe plan iets toe in een categorie waar vraag naar is en waar in het huidige woningbouwprogramma niet of onvoldoende in wordt voorzien.

¹⁴ In bijlage bijgevoegd.

¹⁵ Na verkoop dient de marktwaarde van de woning gelijk te zijn aan de verkoopwaarde

¹⁶ Ketting beding

Ruimtelijke ordening: lost het een ruimtelijk knelpunt op in de stad, is er sprake van transformatie of hergebruik en is er bijzondere aandacht voor architectuur, uitstraling en beeldkwaliteit.

Duurzaamheid: extra aandacht voor energiezuinigheid en duurzaamheid met een grotere ambitie dan het bouwbesluit

Uiteraard moeten deze bijzondere plannen ook passend zijn in de totale plancapaciteit van de gemeente Culemborg.

Dat betekent dat andere plannen gefaseerd of aangepast moeten worden of niet doorgaan.

Ondanks een overvol woningbouwprogramma kansrijke en bijzondere projecten een mogelijkheid bieden voor ontwikkeling.

Criteria opstellen waaraan bijzondere plannen moeten voldoen om alsnog toegevoegd te kunnen worden aan het woningbouwprogramma

5.5 Bestaande woningvoorraad

Mede door demografische ontwikkelingen verandert de woningbehoefte. De kansen in de nieuwbouw worden ingezet om hierop in te spelen. Echter, meer dan ooit zal vooral naar de bestaande woningvoorraad moeten worden gekeken 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. In de wijk Terweijde en Achter de Poort zijn hier al stappen in gezet. Tevens biedt dit een kans voor starters om relatief goedkoop een woning te kopen. Wij zijn wel van mening dat er voldoende woningen beschikbaar moeten 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 tevens, dat KleurrijkWonen de mogelijkheid krijgt om haar voorraad te vernieuwen en aan te passen aan de woningbehoeften en kwalitatieve eisen van de toekomst.

Daar waar nodig en mogelijk het differentiëren van de woningvoorraad.

Daar waar een gebrek aan differentiatie en menging in wijken negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, het actief stimuleren van verkoop dan wel aanpassen/transformeren van woningen.



5.5 Flexibiliteit

We bevinden ons met de woningmarkt momenteel in een tussenperiode. We komen uit een periode waar er nagenoeg geen limieten golden voor huizenprijzen en hypotheek. In 2007 en 2008 kwam daar een einde aan door de economische crisis. De woningmarkt kwam tot een stilstand waardoor er op de korte termijn tekorten ontstonden op zowel de sociale huur als de koopmarkt.

Als we kijken naar de demografische ontwikkeling dan zien we dat de groei van huishoudens aan het afnemen is. Door de groeiende instroom van statushouders en de krimp in de omliggende gemeenten, wat zorgt voor een trek naar de stad met voorzieningen, zal voor Culemborg deze groei volgens de prognoses minder hard afnemen en pas ver na 2030 zijn einde hebben bereikt.

Het logische gevolg is dan ook dat de vraag daarna zal teruglopen. Afhankelijk van de economische situatie in deze periode zal dat gevolgen hebben voor de respectievelijke categorie van woningen. De levensduur van nieuwbouw woningen is minimaal 120 jaar¹⁷ toevoegingen in de nieuwbouw dienen dan ook rekening te houden met dit gegeven.

Woningen, gebouwen die makkelijk samenvoegbaar zijn en op meerdere manieren bruikbaar zijn hebben meer toekomstwaarde. *(bijvoorbeeld de Oranje Nassau school, gebouwd als "schoolwoningen")*

Een flexibele en aanpasbare woningvoorraad waarbij sloop niet langer het uitgangspunt is.

Het stimuleren en faciliteren van de realisatie van samenvoegbare woningen tot 2025.

6. Wonen zorg & Bijzondere doelgroepen

Het beleid voor wonen en zorg is er op gericht dat mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen blijven wonen, zo nodig met ondersteuning en zorg aan huis en zoveel mogelijk in de nabijheid van voorzieningen.

¹⁷ Bron: Kennisbank Bestaande Bouw

Het Rijk zet in versneld tempo in op het scheiden van wonen en zorg. Steeds meer mensen die voorheen in een intramurale instelling zouden wonen, blijven nu thuis wonen of gaan in een appartementencomplex wonen waar ambulante zorg wordt geleverd. Het scheiden van wonen en zorg heeft niet alleen zijn uitwerking op de huisvesting van kwetsbare en dementerende ouderen. Ook vanuit lichamelijk Gehandicapten zorg (LZ) en Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie) vindt deze extramuralisering plaats. Dit betekent dat méér mensen met een beperking langer zelfstandig blijven wonen of weer zelfstandig gaan wonen.

De komende jaren vindt er met name een verschuiving plaats van mensen met een psychische aandoening die op dit moment in een beschermde woonvorm verblijven in Centrumgemeente Nijmegen, naar de gemeenten in de regio. Vanaf 2020 moet elke gemeente zelf zorgdragen voor voldoende en geschikte woningen voor psychisch kwetsbare personen. Dit zorgt met name voor een opgave op het gebied van sociale woningbouw.

Niet iedereen kan echter zelfstandig wonen. Er moeten dan ook voldoende beschermde woonvormen zijn en voorzieningen voor maatschappelijke opvang van daklozen. Uitgangspunt bij tijdelijke voorzieningen zoals de tussenvoorziening, is doorstroom naar een reguliere woning of een geschikte, permanente, beschermde woonvorm.

En tenslotte blijft er een kleine groep mensen over waarvoor geen geschikt woningaanbod is anders dan een containerwoning of 'skaeve huse'. Of dit voor Culemborg een mogelijke opgave is moet in de komende periode duidelijk worden.

Voldoende passende en innovatieve woonvormen voor zorg- en bijzondere doelgroepen in de nabijheid van voorzieningen met aandacht voor een passende woonomgeving.

Initiatieven op het gebied van beschermde woonvormen en voorzieningen blijvend maximaal aan laten sluiten bij de lokale opgave en behoefte.
Onderzoek naar passende woonvormen voor de doelgroep beschermd wonen.

6.1 Toegankelijkheid in de bestaande voorraad

Ook in Culemborg worden mensen steeds ouder. Daar moeten we in het woonbeleid rekening mee houden. Door de invoering van de Wet langdurige zorg (Wlz) als opvolger van de AWBZ krijgen ouderen minder snel een indicatie voor intramurale zorg, waardoor zij langer in hun huidige woning blijven wonen. Tegelijkertijd zien we dat ouderen niet tot nauwelijks verhuizen, enerzijds omdat de 'jonge' oudere het huidige wooncomfort niet wil opgeven en anderzijds omdat de 'oudere' oudere opziet tegen alles wat er met een verhuizing komt kijken. Het merendeel van de ouderen woont zelfstandig en dat zal in de toekomst niet anders zijn.

Er ontstaat een toenemende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen of woningen waarin langer thuis gewoond kan worden. Nieuwbouw kan maar in beperkte mate in deze behoefte voorzien. De oplossing ligt dan ook in aanpassing van de bestaande voorraad. Gebruik maken van de aanpassingsmogelijkheden van woningen is nodig om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen.

Mensen willen zo lang mogelijk in hun bestaande woning blijven wonen. Ook zijn mensen steeds kritischer ten aanzien van hun woonwensen. De woningmarkt verandert van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Het aanbod zal daarop moeten worden aangepast. In de toekomst is daarbij vooral de bestaande woningvoorraad van belang. Hierin bevindt zich het grootste aanbod aan woningen. Deze zal waar nodig moeten worden aangepast aan de eisen van de tijd en de vraag. Woningen moeten voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Wij zetten dan ook in op het stimuleren van de toegankelijkheid van woningen. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Culemborg deelgenomen aan het regionale subsidieproject opplussen. Er zijn informatiemarkten gehouden over de aanpassing van de woning om langer zelfstandig thuis wonen mogelijk te maken. Daar zijn verbindingen gelegd tussen de inwoners van Culemborg en de ondernemers uit Culemborg.

Meer aangepaste toegankelijke woningen in de bestaande voorraad tot 2025

Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor het op tijd aanpassen van hun woning. Rol van de gemeente is het communiceren naar en informeren van inwoners. Ook op het gebied van nieuwbouw stuurt de gemeente met toegankelijkheidseisen¹⁸. De corporatie heeft ook een rol bij het informeren van haar huurders en het actief oplossen van woningen.

30% van alle sociale huurwoningen aanpassen aan het niveau 3.
Particuliere markt stimuleren en faciliteren de woning aan te passen.



¹⁸ Nota Toegankelijkheid juli 2012

6.2 Overige kwetsbare zorgdoelgroepen

Ouderen of mensen met een langdurige ziekte of beperking kunnen niet altijd zelfstandig (blijven) wonen. Uitgangspunt voor het huisvesten van kwetsbare groepen is dat iedereen gehuisvest moet kunnen worden in een voor hem of haar geschikte woonvorm. Niet iedereen kan namelijk zelfstandig wonen. Het gaat hierbij dan, naast de huisvesting van ouderen (verpleging en verzorging), ook om de huisvesting voor mensen uit de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ, psychiatrie), (lichamelijk) gehandicaptenzorg (GZ) en maatschappelijke opvang (MO).

De verantwoordelijkheid van beschermd wonen verschuift van de 43 centrumgemeenten naar alle gemeenten in Nederland. Dit betekent niet dat in iedere gemeente alle klassieke vormen van beschermd wonen moeten bestaan of worden gecreëerd. Het betekent dat iedere gemeente verantwoordelijkheid neemt om nieuwe vormen van beschermd of begeleid wonen te ontwikkelen in goede regionale afstemming.

Voor mensen met een fysieke beperking (indicatie ,gehandicaptenzorg) zijn er kleinschalige woonvoorzieningen, worden er woningen in de bestaande voorraad opgeplust en in nieuwbouw geschikte woningen gerealiseerd. Op het gebied van beschermd wonen en verblijfszorg gehandicapten ligt volgens de laatste prognose¹⁹ nog een opgave voor de gemeente Culemborg. Op het gebied van o.a. dementie is het aanbod en vraag in balans of is er sprake van een licht overschot.

In de GGZ/psychiatrie is er momenteel sprake van de afname van intramurale bedden. Er is dus geen ruimte voor nieuwe initiatieven. In principe kan deze doelgroep in elke woning wonen. De extramuralisering van deze tak van zorg is onderdeel van een recent regionaal ingestoken traject dat gestart is. Regionale spreiding, kleinschaligheid en variatie zijn hierbij sleutelbegrippen. Door extramuralisering en het huisvesten van GGZ/psychiatrische patiënten in zelfstandige woningen is het aantal meldingen van woonoverlast enorm gestegen.

¹⁹ Monitor Wonen en Zorg Provincie Gelderland oktober 2016

De decentralisatie van beschermd wonen is op een goede manier ingepast in de Culemborgse woningmarkt. Signalering en aanpak zijn goed op elkaar afgestemd.

Onderzoek naar oorzaak van woonoverlast door de doelgroep GGZ/psychiatrie en faciliteren van effectieve aanpak. Gebruik maken van de signaleringsmogelijkheden van organisaties (bijv. onderhoudsmedewerkers van corporaties en gemeente. Zorg voor een goede aansluiting (wederzijds tussen sociale wijkteams en signaleerders.

6.3 Statushouders

De gemeente vindt het belangrijk dat statushouders goed gehuisvest worden in Culemborg. Deze doelgroep is primair aangewezen op sociale huurwoningen. Ook hier zorgt het nieuwe wettelijke beleid voor ongewenste beperkingen.

Het passend toewijzen voorkomt namelijk dat statushouders die bezig zijn met gezinshereniging in een gezinswoning dit kunnen afwachten. Alleenstaande statushouders worden gehuisvest in kleinere woningen, zij dienen zich dan wederom in te schrijven als woningzoekende in de hoop voldoende wachttijd te hebben opgebouwd om een gezinswoning te kunnen betrekken wanneer het gezin overkomt.

Het huisvesten van statushouders zorgt voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Verdringing dient te worden voorkomen. In de komende jaren zullen er dan ook diverse projecten ontwikkeld worden die meer ruimte en bereikbaarheid moet bieden op de sociale huurwoningmarkt. Zo zal er een project gestart worden met kamergewijze verhuur waarbij alleenstaande statushouders gezamenlijk in een eengezinswoning worden gehuisvest. Er zullen een aantal nieuwbouwprojecten (*±100 woningen*) op het gebied van sociale huur naar voren worden gehaald in de fasering zodat deze eerder beschikbaar komen. Daarnaast zullen een aantal bestaande gebouwen getransformeerd worden naar woningen. Er zal daarnaast ook onderzocht worden of huurders bij koopwoning projecten voorrang kunnen krijgen op de inschrijving om zodoende meer woningen vrij te maken voor de doelgroep.

De gemeente Culemborg zet zich al jaren in voor hervestigde vluchtelingen²⁰ en zal dit in overleg met het COA ook de komende jaren 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, zo komen hervestigde vluchtelingen meestal in gezinsverband (minder woningen nodig) en de gezinnen integreren sneller.

Het aantal alleenstaanden in AZC's is hoog terwijl het aantal gezinnen beperkt is en afneemt. De woningvoorraad in de gemeente Culemborg kent veelal eengezinswoningen en een beperkt aantal woningen voor alleenstaanden. Met de beperkingen van het passend toewijzen moet er gezocht worden naar passende woonvormen om alle statushouders zo goed mogelijk te kunnen huisvesten zonder dat dit tot verdringing leidt op de sociale huurwoningmarkt.

Het huisvesten van statushouders en hervestigde vluchtelingen in passende woonvormen.

Partijen faciliteren passende woonvormen te ontwikkelen.

6.4 Toegankelijkheid in nieuwbouw

Om in te spelen op de behoefte aan wonen en zorg is vooral maatwerk gewenst. Het gaat dan om zelfstandige woningen die geschikt zijn voor mensen met een intensieve zorgvraag (zoals rolstoel toe- en rollator doorgankelijke woningen) en geschikte woningen voor gezonde ouderen. In 2012 heeft de gemeente Culemborg richtlijnen vastgesteld waarbij de toegankelijkheid van woningen beschreven wordt. Deze richtlijnen zijn uitgangspunten bij nieuwbouwprojecten. Ook de nabijheid van voorzieningen is een belangrijke voorwaarde en wens onder senioren om in een bepaalde wijk te gaan wonen en te kunnen blijven wonen.

20 Hervestigde vluchtelingen zijn statushouders die opgevangen zijn in de regio bij het land van herkomst en naar Nederland worden overgevoerd en rechtstreeks geplaatst worden in de desbetreffende gemeente.

Nieuwbouwwoningen zijn toegankelijk, levensloopbestendig en geschikt voor een brede doelgroep en in de nabijheid van voorzieningen.

30% van alle nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd met een minimaal 3 sterrenniveau²¹.

7. Duurzaamheid en kwaliteit

7.1 Verduurzaming, (woonlasten, energiezuinigheid)

Wij vinden betaalbaarheid van de huursector belangrijk. Om woningen ook in de toekomst betaalbaar te houden, moet naast de huur van de woningen ook rekening worden gehouden met de (stijgende) energielasten. Dit vraagt om duurzame verbeteringen van de woningen met een laag energielabel. Wel is uitgangspunt dat de woonlasten dalen of gelijk blijven. Wij zien het ook als opgave om meer aandacht te creëren voor duurzaam gebruik en woongedrag met als doel het energieverbruik te minimaliseren, zodat kan worden bijgedragen aan een energiearme woningvoorraad en een prettig binnenklimaat. Vanzelfsprekend is er nog een grote slag te slaan in verbetering van de duurzaamheid en energiezuinigheid van particuliere woningen. Daartoe benutten wij de mogelijkheden om daarin te faciliteren. Uiteindelijk is het aan de bewoners en het bedrijfsleven om hierin concrete stappen te zetten.

Het gebruik van fossiele brandstoffen is eindig. Het gebruik daarvan voor verwarmen en koken in huis heeft daarom ook geen toekomstperspectief. Voor de komende periode zal gemeente Culemborg dan ook inzetten op de ontwikkeling van gasvrije woningen, buurten en zelfs wijken. Door gebruik te maken van zonnepanelen, warmtepompen en dergelijke is het mogelijk om de CO₂ uitstoot van de woningen te beperken en de woningen zelfvoorzienend te maken op het gebied van energieverbruik. Het doel is om van een EPC=0 naar energieneutraal²² te komen.

²¹ Rolstoel toe- en rollator doorgankelijke woning

²² Niet alleen de woning maar ook het gebruik van de woning wordt hierin meegenomen en dan spreken we van energieneutraal

Landelijk zijn er diverse ontwikkelingen op het gebied van energieneutraal en gasvrij bouwen. Zodra hier meer duidelijk over wordt ligt het voor de hand om hierop aan te sluiten en ambities aan te scherpen.

Voor alle woningbouwprojecten die zich nog in de startfase²³ beginnen kunnen we nog eisen stellen met betrekking tot de zuinigheid, neutraliteit en eventuele opwekking van energie.

Bij projecten zoals Jan van Riebeeckstraat, Hart van Nieuwstad, Vrijstadhal, schoollocatie Ons-Roma, Elisabethhof, Trefpunt diverse projecten in Eva-Lanxmeer en Parijsch zijn mogelijkheden om energie eisen te stellen.

Het woning gebonden energiegebruik daalt na 2020.

Uitgangspunt is dat na 2020 alle²⁴ nieuwbouwwoningen gebouwd worden met een EPC van 0.

De corporatiewoningen zijn in 2023 verduurzaamd tot een gemiddelde energie-index²⁴ van 1,25.

Er worden vanaf 2022 in beginsel geen nieuwe gasnetten meer aangelegd in nieuwbouwwijken.

Vanaf 2050 is het totaal van de gebouwde omgeving in Culemborg energieneutraal.

(Sociale) huurwoningen van de woningcorporatie en particuliere woningen dienen energiezuinig te zijn of energiezuinig worden gemaakt.

Stimuleren van de ontwikkeling van gasvrije woningen, het beperken van CO₂ uitstoot en energie neutrale en/of energieopwekkende woningen.

8. Leefbaarheid en woonomgeving

8.1 Leefbaarheid

Woonplezier is één van de belangrijkste ingrediënten van ons levensgeluk. Maar dat plezier vraagt om meer dan een woning alleen.

²³ Waar nog geen intentie of exploitatieovereenkomsten zijn getekend.

²⁴ Voorheen was het streven Label B, dit is nu vervangen door een energie-index

Het verlangt ook een leefomgeving waarin mensen zich net zo thuis, prettig en veilig voelen als in hun eigen huis.

In de afgelopen jaren is erg veel geïnvesteerd in de leefbaarheid van de aandachtswijken in Culemborg. In de wijken Terweijde, Achter de poort en Nieuwstad is geïnvesteerd in zowel het fysieke als sociale deel. Het verschil is merkbaar en ook in cijfers²⁵ aantoonbaar.

Investeren in leefbaarheid houdt niet op. Er moet opgepast worden voor het waterbedeffect waarbij problemen verschuiven naar andere delen van de stad.

Ook in de wijken Terweijde, Achter de poort en Nieuwstad is de opgave nog niet klaar.

In alle wijken van Culemborg is het prettig wonen.

Blijvend investeren in de leefbaarheid op fysiek en sociaal vlak in alle wijken met extra aandacht voor de wijken Terweijde, Achter de poort, Centrum en Nieuwstad en het signaleren van eventuele waterbedeffecten en hier tijdig op acteren.

8.2 Woonomgeving

Je woonomgeving kan zo klein zijn als je straat en zo groot zijn als de wijk waarin je woont. Iedereen heeft er een andere beleving bij. In de woonomgeving participeren meerdere partijen, bewoners, ondernemers, de corporatie, de gemeente en andere betrokken. Bij nieuwe ontwikkelingen is het belangrijk om te kijken wat de effecten daarvan zijn op de woonomgeving. Bij nieuwbouw, en bestaande bouw voor zover dit nog niet passend is, is het belangrijk dat de woonomgeving aansluit op de functie van de bebouwing. Belangrijk bij het ontwikkelen van de woonomgeving is het betrekken van de partijen die deze woonomgeving actief beleven.

Belangrijke aspecten in de woonomgeving zijn schoon heel en veilig.

25 Lemon onderzoek KleurrijkWonen en GemeenteBeleidsMonitor 2016 Leefbaarheid, veiligheid, sociale kracht en voorzieningen

Het betrekken van omwonenden en gebruikers van de openbare ruimte vergroot de verantwoordelijkheid voor het gebruik van deze openbare ruimte bij deze gebruikers.

Het elkaar aanspreken op onjuist gebruik van deze openbare ruimte is niet iets wat vanzelfsprekend is en waar partijen elkaar moeten ondersteunen om dit mogelijk te maken.

In nieuwbouw, en bestaande bouw voor zover mogelijk, moet meer aandacht zijn voor groen in de wijk. In de grootste nieuwbouwwijk van Culemborg, Parijsch, dient voldoende aandacht en ruimte te zijn voor groen. Een ruimere opzet zorgt voor meer overzicht en veiligheid en biedt kansen om meer groen in de wijk te realiseren.

Door de huidige kwaliteit en levensduur van woningen staan deze wijken en buurten voor meer dan 100 jaar. Deze wijken en buurten moeten dan ook toekomstbestendig gebouwd worden.

Een ruimere opzet van nieuwbouwprojecten waarbij er meer aandacht is voor overzicht/ veiligheid en groen.

Vergroten van de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de gebruikers/bewoners door ze te betrekken bij de ontwikkeling van de openbare ruimte.



9. Doorstroming & betaalbaarheid

9.1 Doorstroming

Wij willen dat mensen in Culemborg in een passende woning wonen, daarom is doorstroming belangrijk. Het is voor (oudere) mensen niet altijd makkelijk om te verhuizen. Soms moeten zij worden verleid om vrijwillig uit hun huidige woning te vertrekken en naar een beter passende woning te verhuizen. Hiermee kan hun (ééngezins)woning worden vrijgespeeld voor (jonge) gezinnen. Het doorstroomexperiment van KleurrijkWonen wordt al jaren succesvol toegepast in Culemborg.

Met het vergroten van doorstroming onder senioren, komen woningen voor andere groepen vrij in de bestaande woningvoorraad. Het gaat dan onder andere om gezinswoningen in huur en koop. Verder is het van belang om voldoende begeleiding te bieden zoals het ontzorgen van mensen bij de zoektocht naar een andere woning en alles wat er rondom een verhuizing geregeld moet worden.

Met nieuwbouw kan ook optimaal ingespeeld worden op de wensen. Bij de uitgangspunten voor nieuwbouw willen wij er rekening mee houden welke nieuwbouwwoningen kunnen leiden tot de gewenste doorstroming. Wel is de rol van de gemeente verder beperkt. Belangrijk is om met de woningcorporatie te bezien wat in Culemborg kan helpen om doorstroming te bevorderen.

Ook in het kader van woningtoewijzing bij sociale huurwoningen zijn de wettelijke mogelijkheden van de gemeente beperkt. Met KleurrijkWonen kan wel gezocht worden naar passende vormen van toewijzen waarbij alle doelgroepen beter bediend worden. Wij willen dat mensen in een passende woning wonen in een omgeving waar zij zich prettig voelen. Doorstroming kan hierbij de sleutel zijn, maar is geen doel op zich.

Het vergroten van de slaagkans en bereikbaarheid van de Culemborgse woningmarkt.

Voortzetten van het doorstroomexperiment met het actief benaderen van ouderen.

Afspraken maken waarbij toewijzing²⁶ in nieuwbouw leidt tot doorstroming. Onderzoeken of andere manieren van toewijzen kan leiden tot korte wachtlijsten, hogere slaagkans en kortere reactietijd.

9.2 Schuldhulpverlening, ontruiming

Aandachtspunt bij kwetsbare doelgroepen is de dreiging van huisuitzetting, veelal wegens huurschulden of overlast. Gerichte preventieve interventies zijn soms nodig om huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Steun en begeleiding kan in diverse vormen georganiseerd worden. Het tweede kansbeleid van KleurrijkWonen kan ingezet worden bij mensen die dreigen uit huis te worden gezet. Uitgangspunt is dat onder nadere voorwaarden een tweede kans wordt geboden. Dat betekent dat een dergelijke huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd krijgt onder strikte voorwaarden, waaronder een begeleidingstraject. Doel is na één jaar te komen tot een normale huurrelatie.

Sleutelwoord bij dit onderwerp is vroegsignalering. Wanneer er snel contact wordt gelegd met hulpinstanties kan schuldenproblematiek en eventuele ontruiming voorkomen worden zonder dat kostbare trajecten dienen te worden opgestart. Het uitgangspunt moet een dak boven het hoofd blijven pas dan kunnen zorgtrajecten en begeleiding succes hebben.

Geen ontruiming meer op basis van huurschuld.

In samenspraak met betrokken partijen (waaronder KleurrijkWonen en schuldhulpverlening) onderzoeken op welke manier met vroegsignalering en aanpak ontruiming en schulden voorkomen kunnen worden.

²⁶ Bijvoorbeeld een voorrangregeling voor huurders bij inschrijving bij koopprojecten.

10. Prestatieafspraken

In mei 2014 hebben de gemeente Culemborg en KleurrijkWonen prestatieafspraken met elkaar gesloten. Deze afspraken lopen tot 2018.

De lokaal werkende corporatie KleurrijkWonen wordt - op grond van de nieuwe Woningwet - geacht om een “bod” te doen waarmee zij “in redelijk mate” bijdraagt aan de lokale woonopgave die moet blijken uit een recente lokale Woonvisie. De Woonvisie vormt dus de basis voor het bod van KleurrijkWonen en de daarover te maken Prestatie Afspraken.

Op basis van de Woonvisie zijn een aantal thema's en onderwerpen benoemd waarover we afspraken gaan maken met KleurrijkWonen.

- Differentiatie en menging
- Doorstroming en betaalbaarheid
- Leefbaarheid en woonomgeving
- Duurzaamheid en kwaliteit
- Wonen&Zorg bijzondere doelgroepen

In de actielijst wordt per thema aangegeven welke onderwerpen deze omvatten en wat onze inzet is richting omtrent deze onderwerpen. De wijze waarop KleurrijkWonen invulling gaat geven aan deze thema's en de maatregelen die zij daarbij in wil zetten gebeurt in het bod dat KleurrijkWonen gaat doen op de Woonvisie en in de daarop volgende Prestatieafspraken.

Bekeken wordt in hoeverre de huidige prestatieafspraken nog actueel zijn, aangepast moeten worden of wellicht volledig vernieuwd.

11. Bronnen

Regionaal woningbehoefte onderzoek, mei 2015

Nota toegankelijkheid, 2012

Cijfers over Wonen en Bouwen, Rijk 2016

Kennisbank bestaande bouw, online

Provinciale economische Verkenning 2016-2020, januari 2016

Soulife, INBO 2013

Gebiedsvisies, 2007, 2014

Regionaal woonagenda, 2016

Regionaal woningbouwprogramma, 2016

Monitor Wonen en Zorg Provincie Gelderland, oktober 2016

GemeenteBeleidsMonitor 2016

Prestatieafspraken 2014-2018

SmartGis 2014, online

Bouwend Nederland <http://www.bouwendnederland.nl/>

Bijlagen

Bijlage 1

Actielijst

Opplussen en toegankelijkheid bestaande voorraad		
Doel	Bestaande woningen in huur en koop waar nodig geschikt maken voor mensen met een beperking	
Resultaat	in 2025 hebben in huurwoningen en koopwoningen aanpassingen plaatsgevonden in het kader van levensloopbestendigheid	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Met KleurrijkWonen prestatieafspraken maken over de wijze van opplussen bestaande huurwoningen	Gemeente neemt initiatief, KleurrijkWonen is partner, Huurdersbelangenvereniging is belangrijke participant	Start proces prestatieafspraken in 3 ^e kwartaal 2017
2. werken aan bewustwording van senioren met een eigen woning om tijdig hun woning aan te passen, door informatie en communicatie. <i>(informatiemarkt, folders, artikelen etc.)</i>	Gemeente neemt initiatief, partners zijn ondernemers, ouderenbonden, WMO etc.	Start beknopt plan van aanpak in 3 ^e kwartaal 2017
3. In nieuwbouw wordt 30% gerealiseerd in toegankelijkheidsnorm 3	Gemeente neemt initiatief	1 ^e kwartaal 2017

Woonomgeving		
Doel	Meer aandacht voor groen en ruimte in bestaande buurten. Ruimere opzet van nieuwbouwprojecten waarbij er meer aandacht is voor meer overzicht/veiligheid en groen.	
Resultaat	Toekomstbestendige wijken met voldoende ruimte voor groen, spelen, beleving en veiligheid	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Ruimere opzet van nieuwbouwprojecten met meer aandacht voor groen en ruimte	Gemeente en ontwikkelaars	2017 en verder
2. In bestaande wijken bij renovatie of herstructurering meer aandacht voor groen en ruimte	Gemeente en overige partijen	2017 en verder

Passende woonvormen (bescherm wonen)		
Doel	Onderzoek naar passende doorstroom woonvormen (bescherm wonen)	
Resultaat	Vaststellen of er voldoende geschikte woonvormen zijn voor de toekomstige doelgroepen ontwikkelmogelijkheden schetsen	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Onderzoek doen naar de ontwikkeling van de zorgbehoevende doelgroep	Gemeente	Start proces prestatieafspraken in 1e kwartaal 2017
2. Met KleurrijkWonen onderzoeken of de huidige woningaanbod passend is	Gemeente neemt initiatief, KleurrijkWonen is partner	Start proces prestatieafspraken in 2e kwartaal 2017

Bijzondere woningbouwplannen		
Doel	Criteria opstellen waaraan bijzondere plannen getoetst kunnen worden	
Resultaat	Bijzondere projecten ontwikkelen die een extra bijdrage leveren aan de Culemborgse woningvoorraad maar die in eerste instantie niet passend waren in de woningbouwplanning	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Opstellen criteria	Gemeente neemt initiatief, KleurrijkWonen is partner,	3e kwartaal 2016

Flexibele woonvormen		
Doel	Onderzoek doen naar de mogelijkheid van semipermanente, samenvoegbare woningen.	
Resultaat	Aanbevelingen voor het realiseren van semipermanente dan wel samenvoegbare woningen, met een mogelijke praktische pilot	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Onderzoek	Gemeente in overleg met ontwikkelaars	2017

Differentiatie menging in wijken		
Doel	Daar waar een gebrek aan differentiatie en menging in wijken negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid, het actief stimuleren van verkoop dan wel aanpassen/transformeren van woningen.	
Resultaat	Differentiatie van de woningvoorraad in straten, buurten en wijken	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. verkoop van sociale huurwoningen	KleurrijkWonen	Start proces prestatieafspraken in 1e kwartaal 2017
2. Met Kleurrijkwonen prestatieafspraken maken over het aantal, de wijze en fasering van verkoop van bestaande huurwoningen	Gemeente en KleurrijkWonen	Start proces prestatieafspraken in 4e kwartaal 2017

Duurzaamheid en energiezuinigheid		
Doel	Meer aandacht voor energieneutrale, energieopwekkende maatregelen in bestaande- en nieuwbouw. (incl. gasvrije woningen)	
Resultaat	Meer woningen zijn energiezuinig, uitgangspunt nieuwbouw is energie neutraal.	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Het stimuleren van de aanpassing van de huidige woningvoorraad naar energiezuiniger	Gemeente en KleurrijkWonen	2018
2. Het onderzoeken naar de mogelijkheden van gasvrije woningen (projecten)	Gemeente	2017

Nieuwbouw		
Doel	Met nieuwbouw voorzien in de lokale woningbehoefte tot 2025. Realiseren van woningen in de bandbreedte van differentiatie.	
Resultaat	Minimaal 1000 nieuwbouwwoningen tot 2025.	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Woningbouwprogramma opstellen en actualiseren waarin de woningbouwopgave verdeeld is.	Verantwoordelijkheid gemeente.	Loopt.
2. Met KleurrijkWonen prestatieafspraken maken over de aantallen woningen en fasering van nieuwbouw sociale huur.	Gemeente neemt initiatief, KleurrijkWonen is partner, Huurdersbelangenvereniging is participant	Start proces prestatieafspraken in 3e kwartaal 2016
3. Afspraken maken met commerciële partijen over nieuwbouw.	Verantwoordelijkheid gemeente.	Loopt.

Leefbaarheid		
Doel	Blijvend investeren in de leefbaarheid op fysiek en sociaal vlak in de wijken Terweijde, Achter de poort en Nieuwstad en het signaleren van eventuele waterbedeffecten en hier tijdig tegen acteren.	
Resultaat	Minder grootschalige woonoverlast in wijken in Culemborg, snel signaleren en acteren bij ontstaan van knelpunten	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Blijvend investeren in de leefbaarheid op fysiek en sociaal vlak in aandachtswijken	Gemeente en KleurrijkWonen	2017 en verder
2. Signaleren en acteren tov nieuwe situaties van overlast in andere wijken	Gemeente en KleurrijkWonen	2017 en verder

Statushouders		
Doel	Huisvesten van statushouders en hervestigde vluchtelingen in Culemborg	
Resultaat	Passende woonvormen voor statushouders en hervestigde vluchtelingen zonder dat dit leidt tot verdringing in de sociale huursector	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Het naar voren halen van projecten met sociale huurwoningen om meer aanbod te creëren.	Gemeente in overleg met KleurrijkWonen	2017
2. Het ontwikkelen van passende woonvormen voor statushouders om de bestaande sociale huurmarkt niet verder te belasten	Gemeente in overleg met KleurrijkWonen	4e kwartaal 2016

Schuldhulpverleningen en Ontruiming		
Doel	Onderzoek tezamen met KleurrijkWonen en Schuldhulpverlening voor vroegsignalering en uitvoering om ontruiming en schulden te voorkomen	
Resultaat	Aanpak voor vroegsignalering en uitvoering om ontruiming en schulden te voorkomen	
Hoe		
Wat	wie	Wanneer
1. Onderzoek	Gemeente en KleurrijkWonen	4e kwartaal 2016
2. Plan van aanpak	Gemeente en KleurrijkWonen	1e kwartaal 2017

Bijlage 2

Prijsgrenzen peildatum 1-1-2016

Koop

Goedkope koop	tot € 140.000 (v.o.n)
Betaalbare koop	van € 140.000 - € 170.000 (v.o.n)
Middeldure koop laag	van € 170.000 - € 210.000 (v.o.n)
Middeldure koop hoog	van € 210.000 - € 250.000 (v.o.n)
Dure koop laag	van € 250.000 - € 350.000 (v.o.n)
Dure koop hoog	van € 350.000 - € 500.000 (v.o.n)
Extreem Dure Koop	vanaf € 500.000,- (v.o.n)

Huur

Goedkope huur	tot € 409,-
Betaalbare huur	van € 409 tot € 577,-
Middeldure huur	van € 577 tot 618,-
Dure huur	vanaf € 710,-

Vrije sector huur

Betaalbaar	van € 750,- tot € 850,-
Middelduur	van € 850,- tot € 950,-
Duur	vanaf € 950,-

Bijlage 3

Samenvatting internetpeiling

Resultaten internetpeiling (19 november 2015)

Wie heeft er gereageerd:

Op basis van 104 reacties uit de stad
Koopwoning 72%
65% van de invullers was 40+
In alle wijken is evenredig veel respons gegeven

Woning en woonomgeving

61% geeft een 8 of hoger aan zijn/haar woning
60% beoordeeld de woonomgeving als goed

Doorstroming

Belemmeringen om vanuit huur te verhuizen;

- hogere huur nieuwe woning
- geen passende hypotheek te krijgen
- korte inschrijftijd vs wachttijd

Belemmeringen om vanuit koop te verhuizen;

- geen geschikte woning
- financieringsproblemen/ hypotheek

57% geeft aan dat de woning geschikt is om langer zelfstandig thuis te wonen.

96% geeft aan dat er geen WMO geld gebruikt is voor deze aanpassingen.

43% geeft aan te willen verhuizen naar een geschikte aangepaste woning

53% geeft aan geen passende woning in de buurt te kunnen vinden.

Duurzaamheid

Ongeveer de helft van de reacties geeft aan energiemaatregelen te hebben getroffen of te gaan treffen.

Bijlage 4

Volwaardige woning

Indien we spreken over een volwaardige woning in Culemborg dan praten we over een woning die qua functies en voorzieningen, die bij oplevering aanwezig zijn in de woning, volwaardig moet zijn om te woning te kunnen bewonen.

Uiteraard bestaat de mogelijkheid om in overleg met de aannemer of ontwikkelaar keuzes te maken met betrekking tot het onderstaande en de oplevering. Deze keuzes kunnen duurder uitvallen.

Maar duidelijk moet zijn dat een koper indien zij akkoord gaan met de aankoop van de woning, zonder het maken van afspraken over de afwerking van de woning, het onderstaande mag verwachten van de aangekochte woning.

Indien de koper besluit om te willen afwijken van het onderstaande basis niveau. Hetzij het niet plaatsen van een keukenblok, het niet betegelen van de badkamer, toilet en delen van de keuken etc. Dan dient de aankoopprijs van de woning goedkoper uit te vallen dan de vrij-op-naam-prijzen zoals vastgesteld door de gemeente. (zie beneden voor prijsklassen)

Hieronder staat opgesomd wat wij per onderdeel verstaan;

Toegang tot de woning

- De woning dient bereikbaar te zijn via een verhard pad naar de voordeur.
- De woning dient, indien van toepassing, aan de achterzijde rondom afgesloten te zijn d.m.v. een schutting of groen.

Voorzieningen in de woning

- Keukenblok, water, koken en afzuiging.

- Badkamer is betegeld (muren en vloer), bad en/of douche, wastafel, en eventueel toilet zijn aangesloten en bruikbaar.
- Toilet (apart) is betegeld, toilet is aangesloten en fonteintje is aangesloten en bruikbaar.
- De woning dient te beschikken over een berging, in de woning of daarbuiten.

Vloeren:

- De vloeren in de woonkamer, keuken, hal, overloop en slaapkamers dienen opgeleverd te zijn als schoon afgewerkte werkvloer.

Muren

- De muren van de woonkamer, hal, overloop en slaapkamers worden behangklaar opgeleverd.
- De muren van de keuken zijn deels betegeld, ter hoogte van het aanrechtblok en behangklaar op de overige wanden.
- De muren van de badkamer en toilet worden betegeld opgeleverd.

Parkeerplaats

- De woning beschikt over een parkeerplaats behorend tot de woning, dat kan op eigen terrein zijn (oprit) of aansluiten aan of bij de woning. (langs parkeren, parkeerhof, etc.)

Bijlage 5

Samenvatting Expertmeeting

Woonvisie 14 oktober 2015

Op woensdag 14 oktober was er in het stadhuis een expertmeeting in het kader van de gemeentelijke Woonvisie 2015 – 2025.

De middag werd geleid door Christine Dolman, Collin Stolwijk en Werner Konings en als experts van de Culemborgse woningmarkt waren de onderstaande personen uitgenodigd, inclusief leden van de gemeenteraad van Culemborg. De volgende experts hebben input geleverd.

Groep 1

Sophie Hakvoort (*WMO-raad*)
André Giffen (*KleurrijkWonen*)
Pim van Veen (*Makelaar*)
Gerard van Brakel (*KleurrijkW.*)
Ed Stijnen (*Gemeente*)
Anne-Louise Vader (*Gemeente*)
Woudy van Kessel (*Makelaar*)
Marja Slagboom (*raad*)
Claire Vaessen (*raad*)
Machid el Boustati (*raad*)

Groep 2

Ali in 't Hout-Jens (*WMO-raad*)
Marlies Wiersema (*Makelaar*)
Maikel Jellema (*Makelaar*)
Tjapko van Dalen (*KleurrijkW.*)
Collin Stolwijk (*Gemeente*)
Maysa Verwey (*Gemeente*)
Jan de Rooij (*MAR*)
Rudi Oortwijn (*raad*)
Gert Mostert (*raad*)
Casper Hillebrand (*HBV-Culemborg*)

De onderstaande onderwerpen zijn besproken in het kader van de Woonvisie. De onderwerpen Diversiteit in wijken, doorstroming/woonlasten en bijzondere doelgroepen geven een duidelijk beeld in het bereiken van de doelstelling.

Basis voor de woonvisie is:

Culemborg is fijne stad om in te wonen. Buurten met een eigen identiteit, een diversiteit aan woningtypen en doelgroepen waar "iedereen", een levenlang, op een prettige manier kan wonen.

Discussie aan de hand van stellingen:

Diversiteit in wijken

1. *Het streven moet zijn om in alle buurten alle doelgroepen te huisvesten.*

- Gelijkgestemden wonen graag bij elkaar.
- Menging van doelgroepen is goed, maar doe dit zorgvuldig met aandacht voor de openbare ruimte en architectuur.
- Economische belangen, extreem duur en extreem sociaal naast elkaar is een lastig verkoopbare situatie.
- Buurt/wijk/straat, de beleving van de bewoner bepaald de grote van de leefgemeenschap.
- Voorkom grote aantallen van dezelfde woningen en doelgroepen bij elkaar, (leren van het verleden) bouw gedifferentieerd.
- Niet alleen menging van huur en koop maar ook van leeftijdscategorieën.

2. *Ouderen en geschikte woningen moeten we voornamelijk clusteren rondom de voorzieningen.*

- Mensen blijven graag zo lang mogelijk zelfstandig thuiswonen
- Loslaten van leeftijdsgrenzen, praat eerder over beperkingen die zijn niet leeftijdsgebonden, 65+ is allang geen zorggrens meer.
(*dynamische levenslooptheorie*)
- Clusteren van ouderen om de voorzieningen zorgt ook voor een isolement, als alles dichtbij is komen ze nergens meer.
- Voorzieningen niet alleen zorggerelateerd maar ook winkels en dergelijke, zorg dat er reuring is.
- Maak een slimme mix waarbij andere doelgroepen bijvoorbeeld mantelzorg taken kunnen verrichten.
- Zorg dat nieuwe woningen geschikt/toegankelijk zijn voor meerdere doelgroepen.
- Lichte clustering van woningen is niet verkeerd.
- Focus niet op de term "zorg ghetto" of "Zorg-zone" (negatieve lading) maar meer op voorzieningen een prettig leef en verzorgingsgebied voor jong en oud, winkels en medische zorg.

3. Geschiktheid van de woningvoorraad kunnen we alleen bewerkstelligen in de nieuwbouw.

- De bestaande voorraad is het grootste contingent. 15000 woningen bestaand, 1500 nieuwbouw.
- Bouw nieuwbouw geschikt en toegankelijk.
- Wat zijn de beïnvloedingsmogelijkheden in de particuliere markt om mensen hun eigen woning te laten aanpassen. (bewustwording) en hoe monitoren we dat vervolgens?
- Bouw flexibel
- Kijk verder dan alleen de woning, ook de levensloopbestendige buurt.
- Informeer bewoners over (ver)bouw mogelijkheden met betrekking tot toegankelijkheid.

4. Inwoners tot 65+ zijn nog helemaal niet bezig met de geschiktheid van hun woning.

- Bewustwording
- Mensen beseffen de ongeschiktheid van hun woning pas wanneer er al een zorgvraag is en het zelf aanpassen van de woning niet meer mogelijk is.
- Investering vs. Opbrengst, zelfde discussie als bij duurzaamheidsaanpassingen
- Er is heel erg veel mogelijk maar veel mensen weten het niet, hoe informeren we.
- Via ODR en bouwmarkt en aannemers mensen informeren bij verbouwingen wat mogelijkheden zijn.
- KleurrijkWonen heeft veel geïnvesteerd in het aanpassen van woningen.

Overig

- Wonen en werken is minder vraag naar
- Openbare ruimte passend bij doelgroepen
- Winkel/voorzieningen gebieden sterk houden ruimte voor invulling gemeentebestuur. (Flexibel gebruik, binnenstadvisie)
- Kies je voor de bestaande stad op uitbreiding.

Doorstroming / Woonlasten

Voorafgaand aan dit onderwerp hebben zowel KleurrijkWonen, (André van Giffen) en een makelaar (Pim van Veen) in het kort wat toelichting gegeven over wat precies woonlasten zijn, hoe daarmee om te gaan, en wat de huidige situatie is omtrent het energielabel. In hoeverre zijn mensen al bezig zijn met besparing van energie en woonlasten bij de aankoop van een nieuwe woning.

1. Hoe bewegen we scheefwonders om te verhuizen?

- Scheefwonen gaat vooral om huur.
- Scheefwonen is pas een probleem als er woningen bezet gehouden worden waar vraag naar is.
- Wachtijd geeft een vertekend beeld, reactietijd van actief woningzoekenden geeft een beter beeld weer.
- Inkomensafhankelijke huur.
- Energiemaatregelen ook voor de groep met de laagste inkomens.
- Veel mensen schrijven al vroeg in en zijn kieskeurig, is er sprake van een acute woonvraag of is er een woonwens?
- Mensen willen er financieel niet op achteruit gaan. Huur => koop of van huur => huur (kleine huurwoning naar grotere huurwoning)
- Kwart van de huurders zijn gezinnen.

2. Als we kijken naar de huishoudens toename in Culemborg dan zal dit door gezinsverdunding met name zijn in de categorie alleenstaanden, en ouderen en in deze doelgroep met name de lage inkomens.

Zij vragen woningen, klein en compact tot € 400,- woningen die we momenteel aan het slopen zijn. Gaan we deze woningen in de toekomst nog bouwen en zo ja hoe vergroten we de toekomstwaarde van deze woningen?

- 15% van de huidige voorraad zit onder de € 400,-
- KW kan geen nieuwe woningen toevoegen onder de € 400,-
- KW ziet vooral een kwaliteitsvraag en minder een woningnoodvraag.
- Huur tussen de €700,- en € 800,- is er nauwelijks.

- Voor inkomens tussen de 32k en 42k is er niks te vinden in de huursector en zijn er bij banken te weinig financieringsmogelijkheden.
3. Inwoners zijn nog helemaal niet bezig met woonlasten van hun woning.
 - Makelaars geven aan dat de groep mensen die bij de aankoop van een nieuwe woning bezig is met de energielasten steeds groter wordt. Bij nieuwbouw zijn kopers er overigens bewuster mee bezig dan wanneer het gaat om de oudere woningen in de binnenstad.
 - 15% van de huurders heeft moeite de huur op te brengen en deze groep is groeiende.
 - Energielasten worden steeds belangrijker.
 4. Alleen met de bouw van woningen in het dure segment maken we doorstroming mogelijk.
 - Er ontstaat weer wat vraag, de markt trekt iets aan en dus doorstroming. Tussen 3 en 4 ton is de vraag nog beperkt.
 - We bouwen niet alleen voor “nu” (de vraag van nu) maar ook voor de toekomst.
 - Let op de actuele vraag en de ontwikkeling van de vraag in de toekomst, bouw niet voor leegstand.
 - Bouw kwaliteit, woning en woonomgeving

Overig

- Wonen in relatie tot een totale visie op de stad, stedenbouw, openbare ruimte, bedrijvigheid/winkels/voorzieningen, etc.
- Maak de entree van de stad aantrekkelijker, binnenstadsvisie; maak de binnenstad aantrekkelijker.

Bijzondere doelgroepen

1. Culemborg moet meer doen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

- Culemborg heeft al heel veel voorzieningen, voor sommige doelgroepen meer dan voor eigen behoefte nodig is.
 - Voor een aantal doelgroepen is de regio aan zet.
 - Om welke bijzondere doelgroepen gaat het precies en wat weten we over aantallen en toekomstverwachting. (*hardschreeuwers vs. Effectieve vraag*)
 - Houdbaarheid van voorzieningen in relatie tot (zorg)kosten.
 - Een kans is het combineren van doelgroepen, jongeren en statushouders, integratie.
 - Inzichtelijk maken wat we nu al allemaal doen en huisvesten.
 - Regionale kansen en schaalvoordelen? Niet alles lokaal (in elke gemeente) regelen.
2. De huisvesting van bijzondere doelgroepen is dusdanig gering dat een regionale aanpak meer kans van slagen heeft.
 - Nog teveel onduidelijkheid, maar zeker is dat er op regionaal niveau zeker kansen liggen.
 - Culemborg heeft al veel voorzieningen, niet alles hoeft in Culemborg gerealiseerd te worden.
 3. Culemborg moet samen met KleurrijkWonen een project ontwikkelen waar huisvesting wordt geboden aan een verzameling van bijzondere doelgroepen, icm begeleiding.
 - Indien duidelijk is wat er moet gebeuren en voor welke doelgroep(en) en duidelijk is dat Culemborg daar iets in wil betekenen is KW bereid daarover mee te denken.

Afspraken

- Samenvatting van de expertmeeting wordt verspreid onder de aanwezigen.
- Input van de expertmeeting zal mede onderdeel zijn van de volksraadpleging en de thema avond in de gemeenteraad op 19 november.
- Indien er nog meer zaken/onderwerpen zijn in het kader van de woonvisie die de deelnemers willen delen, dan worden ze vooral uitgenodigd om dat te doen.

Bijlage 6

Samenvatting thema bijeenkomst raad

19 november 2015

Bijzondere doelgroepen

Wie houdt er rekening met crisis jongeren thuislozen opvang?
Vluchtelingen en statushouders mengen met Nederlanders, ouderen studenten, icm iets betekenen voor elkaar.
Kan Culemborg iets betekenen voor Utrecht studenten?

Wonen en Zorg

Flexibeler bestemmingsplan? Huis gelijkvloers geschikt maken door units aan woning te plaatsen of plaatsen mantelzorg woning.

Duurzaamheid

Minder waterberging; grasdak verplicht, openbare ruimte aanpassen
Anticipeer op bouwregels 2020, bouw energieneutraal
Groenvisie en Woonvisie hebben verbanden, accent op ruimte en groen.
Leer van Lanxmeer en pas toe in Parijsch Zuid
Duurzaamheid is een selling point maak hier meer gebruik van, hoort bij identiteit van Culemborg

Leefbaarheid

Het begrip leefbaarheid is erg afhankelijk van waar je woont.
(voorzieningen, verkeer, verlichting, inkomen etc.)
Fysieke maatregelen gaan vaak samen met sociale problematiek.
Participatie bij herinrichting, aandacht en erkenning.
Meer aandacht voor gevoel en beleving.
Er is geen eenduidige manier waarop een locatie veilig en leefbaar ingericht kan worden, geslotenheid of openheid hebben voor verschillende mensen verschillende belevingswaarde.
Alle partijen, gemeente, bewoners, corporatie zijn participant als het gaat om leefbaarheid.
Laat mensen meer zelf doen, durf als gemeente een andere rol aan te nemen
Houd bij herinrichting rekening met sociale cohesie, en participatie, zo kan mandelig gebied een oplossing zijn.
Leefbaarheid kan verbeteren door differentiatie maar alleen differentiëren is niet voldoende.

Nabijheid of aanwezigheid van voorzieningen is belangrijk voor de leefbaarheid, maak als gemeente dit dan ook makkelijk mogelijk als het past in de detailhandelsvisie.

Differentiatie / Menging

Niet alleen differentiatie in huur en koop maar ook in leeftijdscategorieën.
Het zou ook wenselijk zijn om leefstijlen te mixen hoewel gelijkgestemden graag bij elkaar wonen, en vaak is een botsing van leefstijlen de oorzaak van een gebrek aan leefbaarheid.
Bouw geen uniforme wijken meer, probeer overal te differentiëren in typ, huur/koop, leeftijd etc.
Spreid ook je bijzondere doelgroepen zoveel mogelijk.
Probeer zorgvragers te mixen met jongere vitale doelgroepen, mantelzorg.
Bouw zorggeschikte woningen voor mensen die nog geen zorgvraag hebben.
Bouw kleine woongroepen.
Flexibele tijdelijke oplossingen kunnen een uitkomst bieden, mantelzorgwoningen, containers etc.
Homogene wijken als ideaal laten varen, gedifferentieerde wijken is de wens.

Doorstroming / Betaalbaarheid

Richt je op de oudere doelgroep die wonen in de geschikte doelgroep woningen
Stimuleer andere woonconcepten, CPO, hergebruik, woongroepen.
Juiste woning op de juiste plek.
Inkomensafhankelijke huur
Vorrang voor kopers die een doelgroepwoning achterlaten.
Semi-permanente wooneenheden
Huur/koop constructies, erfpacht etc.
Vastgoed hergebruik, scholen en kantoren.
Creatief omgaan met de inschrijftijd: Niet vervallen bij tussen keuze
(Bedenktijd 6-12 maanden)

Flexibel bouwen, samenvoegen of splitsten 1-2-1
Efficiënter bouwen, gedeelde voorzieningen, wasmachine etc.
Kleinere woningen.
Vorrang bij koop voor huurders en starters wonend in een doelgroepwoning.

Bijlage 7

Leefstijlen

Voor de **rode wereld** is de woning een verlengde van de eigen lifestyle. Het laat zien wie je bent, al betekent dat niet automatisch dat men kiest voor een bijzondere vormgeving. Men hecht aan variatie in het beeld met bijzondere gebouwen en accenten. Presentatie is belangrijk: de woning is gericht op datgene wat de bewoner interesseert. Dat kan uitzicht zijn of een hobby. De leefstijl is ongedwongen (living light) en ruimtes worden zelf ingedeeld, afhankelijk van het gebruik. Dit kan veel verschillende resultaten opleveren: studeerkamer in de keuken, tv-kamer in de serre of een man-cave in de basement.

De woning is voor de **blauwe wereld** een rustpunt voor een druk, extern georiënteerd leven. Het moet privacy bieden, maar vooral ook handig zijn in het gebruik. Functionaliteit staat voorop. De woning vormt een bewijs van maatschappelijk succes. Het is zakelijk en representatief, hetgeen tot uiting komt in lanen, brede straten en bijvoorbeeld een groot plein. De woning mag gezien worden. De architectuur is vaak traditioneel, maar soms ook bij modern. Ruimte om de woning draagt bij aan een gevoel van status en uniciteit. Eenmaal in de woning is functionaliteit belangrijk.

Voor de **gele wereld** staat het huis open voor de buitenwereld. De achterdeur is soms belangrijker dan de voordeur. De entree is zeer open en informeel. De woning is de plek voor het gezin en is gelegen in een veilige en gezellige kleinschalige woonomgeving met veel sociale interactie. Er is sprake van veel variatie, maar wel samenhang, bijvoorbeeld in de vorm van een woonerf, een smal straatje of een hof. Er is veel in- en uitloop en ruimte voor ontvangst en ontmoeting. De eettafel is het belangrijkste meubel in huis.

In de **groene wereld** is de woning knus: een plek om je terug te trekken. Naast de nestfunctie moet het wel efficiënt en functioneel zijn. De woonplek biedt een geborgen omgeving met rust en privacy. Er is geen dwang tot sociale interactie, maar een sporadische ontmoeting wordt wel gewaardeerd. Er is nauwelijks sprake van een relatie tussen binnen en buiten. De entree tot de woning loopt via een hal of diepe tuin.

