

Woonagenda Leerdam 2016-2020



1 INLEIDING

1.1 *Aanleiding en doel van de Woonagenda*

De laatste jaren is er zowel op de woningmarkt alsook beleidsmatig, binnen de gemeente en bij extern betrokken partijen, veel veranderd. Dit leidt er toe dat de huidige woonvisie op belangrijke onderdelen aan actualisering toe is. In de nieuwe Woningwet 2015 is de gemeentelijke rol en die van de Huurders Belangenvereniging Lingesteden (HBL) versterkt. Woningcorporaties dienen naar 'redelijkheid' bij te dragen aan het gemeentelijk woonbeleid. Daarvoor is actueel gemeentelijk woonbeleid een voorwaarde. Corporaties dienen daarop jaarlijks een bod uit te brengen dat is afgestemd met de huurdersvereniging. Vervolgens stellen de gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging prestatieafspraken op.

In het Raadprogramma 2014-2018 'Verbindend, dienstbaar en ondernemend' is afgesproken een lokale woonvisie op te stellen. De gemeente geeft de voorkeur aan een kort en krachtig verhaal. De Woonagenda moet een vertaling zijn van de regionale woonvisie naar de lokale situatie. De doelstellingen uit de regionale woonvisie zijn leidend. Daarnaast is de agenda een middel om te sturen op de uitvoering van het (lokale) woonbeleid. Zo dient de Woonagenda als basis voor de (op te stellen) prestatieafspraken met KleurrijkWonen en HBL en als toetsings- en afwegingskader bij (nieuwe) woningbouwinitiatieven.

De gemeente kiest ervoor om met KleurrijkWonen en HBL prestatieafspraken op te stellen over de sociale voorraad. KleurrijkWonen heeft namelijk het grootste aanbod sociale woningen in de gemeente Leerdam in beheer.

Woonagenda: meer dan alleen woorden

De keuze voor een 'Woonagenda' in plaats van een 'Woonvisie' is meer dan alleen woorden. De Woonagenda is een agenda voor de komende jaren, waarin de concrete opgaven en uitgangspunten voor de gemeente Leerdam op het gebied van wonen zijn gebundeld en is in mindere mate een stuk met een nieuwe visie, in de zin van vergezichten. De Woonagenda heeft een duidelijke koppeling met wat over 'wonen' in andere (beleids-)documenten is genoemd en daardoor een samenhang met al bestaand gemeentelijk beleid. De Woonagenda is geen herhaling, maar bevat een verdere uitwerking hiervan.

1.2 *Wijze van totstandkoming*

Voorliggende Woonagenda is tot stand gekomen door middel van: een analyse van bestaand beleid en onderzoek, gesprekken met betrokken wethouders en beleidsmedewerkers binnen de gemeente en een informatieve raadsbijeenkomst op 10 maart 2016 (waarvoor eveneens KleurrijkWonen, HBL, makelaars en zorg-/ welzijnsinstellingen zijn uitgenodigd). KleurrijkWonen en HBL zijn eveneens betrokken als meelezer.

1.3 *Resumé*

De belangrijkste uitgangspunten van de Woonagenda:

- ✓ Bevat een kort en kernachtige beschrijving van de opgaven, ambities en prioriteiten.
- ✓ Sluit aan op de huidige wet- en regelgeving (denk aan de Woningwet 2015, de Huisvestingswet 2014 en de Ladder voor duurzame verstedelijking 2012).
- ✓ Is gebaseerd op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt (denk aan vergrijzing, leegstaand zorgvastgoed, tempo herstel economische crisis, individualisering, flexibilisering van de arbeidsmarkt etc.)
- ✓ Vormt de basis voor de prestatieafspraken met HBL en KleurrijkWonen.
- ✓ Is een uitwerking van de Regionale Woonvisie en lokale structuurvisie op het gebied van wonen.
- ✓ Heeft een looptijd van 5 jaar en is daarmee geldend voor de periode 2016-2020.
- ✓ Is gebaseerd op wederkerigheid: wat is de bijdrage van de gemeente en wat verwachten wij van onze samenwerkingspartners? Uiteindelijk zullen wij samen met hen invulling geven aan de uitvoering van de in de Woonagenda genoemde opgaven. Dit zal vooral vorm krijgen in de prestatieafspraken.

Tot slot zijn we ons er van bewust dat de op handen zijnde gemeentelijke fusie met Vianen en Zederik mogelijk consequenties zal hebben voor het in dit document geformuleerde beleid voor de gemeente Leerdam. Echter tot het formele moment van de fusie moet de gemeente om diverse redenen beschikken over geactualiseerd woonbeleid.

1.4 *Leeswijzer*

De Woonagenda is vormgegeven rondom een drietal thema's: wonen met zorg, nieuwbouw en kwaliteit, en beschikbaarheid en betaalbaarheid. Bij ieder thema is aangegeven wat we zien aan ontwikkelingen, wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. Ten slotte geven we in het uitvoeringsprogramma aan welke activiteiten uit de Woonagenda voortvloeien en wanneer en door wie deze worden uitgevoerd.

2 WONEN MET ZORG

2.1 Wat zien we?

Beeld in Leerdam

De bevolking vergrijst, ook in de gemeente Leerdam. Dit komt mede doordat de levensverwachting in de loop van de jaren is toegenomen. Dit betekent dat de ouderen van toen niet hetzelfde is als de oudere van nu.

De verwachting is dat de vergrijzing in Leerdam het sterkst toeneemt in vergelijking met de andere gemeenten in de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (AV). Hoe ouder de mensen, hoe groter de kans dat beperkingen zich manifesteren en hoe groter de behoefte aan wonen met zorg. Beperkingen kunnen zich op verschillende manieren voordoen, die elke om een andere oplossing vragen. Mobiliteitsbeperkingen vragen om fysieke aanpassingen aan de woning en woonomgeving, waar dementie bijvoorbeeld vraagt om meer begeleiding.

In de gemeente Leerdam zijn er drie zorgorganisaties die verzorgd wonen aanbieden in een intramurale setting: Lingesteijn (Rivas), woonzorgcentrum Emma (Present-zorggroep) en Huis ter Leerde.

Extramuralisering van de zorg

Mensen met een (toekomstige) beperking willen en moeten langer zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen. Ook het Rijksbeleid van extramuralisering van de zorg is hier op gericht. Dit houdt in dat voor lichtere zorgvragen geen indicaties voor zorg binnen een zorginstelling meer wordt afgegeven. Dit betekent dat mensen in staat gesteld moeten worden om langer zelfstandig 'in hun eigen huis' te blijven wonen.

Zorgdoelgroepen

Wonen met zorg gaat niet alleen over ouderen, maar ook over GGZ-cliënten, mensen met een verstandelijke beperking, lichamelijk en/of zintuiglijke beperking. Naast verschillende zorgvragen hebben zij ook een behoefte aan andere woonvormen. Waar de één het meeste is gebaat bij geclusterd wonen, is het zo 'gewoon' mogelijk wonen tussen 'gewone' mensen de beste oplossing voor de ander.

Behoefte aan geschikte woningen

Bovenstaande ontwikkelingen leiden tot een veranderende vraag naar woningen in kwalitatieve zin. De vraag naar toegankelijke en geschikte woningen, waar zorg aan/nabij huis mogelijk is, zal toenemen. Daarnaast is het mogelijk dat op korte termijn leegstand zal ontstaan in verpleeg-/ verzorgingshuizen, als gevolg van de ingezette extramuralisering. Dit vraagt om een slimme inzet van het beschikbare (zorg)vastgoed.

Levensloopbestendig wonen

Met alleen geschikte woningen ben je er nog niet. Ook de woonomgeving en voorzieningen dienen zo te zijn ingericht dat zelfstandig wonen voor mensen met een (toekomstige) beperking mogelijk is. Dit vraagt dus om een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Bewoners hebben daarbij ook een eigen verantwoordelijkheid. Eigenaar-

bewoners kunnen nu al investeren in hun woning, zodat deze ook geschikt is om er op latere leeftijd en met een mogelijke beperking in te blijven wonen.

Opkomst van initiatieven vanuit de markt en samenleving

Als gevolg van de diverse ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg worden vanuit zowel de markt alsook de samenleving verschillende initiatieven ontplooid. Het realiseren van een kleinschalige woonvorm voor een zoon/ dochter met een handicap, door enkele bewoners of het verhuren van kamers in een leegstaand verzorgingshuis zijn hier enkele voorbeelden van.

Sociale woningvoorraad

Ook KleurrijkWonen ziet een toenemende zorgvraag en de wens om met een zorgvraag langer thuis te blijven wonen, onder haar huurders. Momenteel is 50% van de huurders van KleurrijkWonen ouder dan 65 jaar. Ruim de meerderheid van deze huurders woont op dit moment in een eengezinswoning.

Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn

Parallel aan de overleggen over wonen kent de gemeente Leerdam inmiddels een lokale Stuurgroep Wonen, Zorg en Welzijn (WZW). In de Stuurgroep WZW zijn alle lokaal werkzame maatschappelijke instanties vertegenwoordigd. De Stuurgroep WZW signaleert lokale opgaven en bepaald in onderling overleg hoe uitvoering gegeven wordt aan concrete acties gericht op die lokale opgaven.

2.2 *Wat willen we bereiken?*

We zorgen samen met (uitvoerings-)partners (denk aan de woningcorporatie, zorg-/welzijnsinstellingen) dat inwoners van Leerdam met een (toekomstige) beperking zo lang en zo prettig mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (en werken).

2.3 *Wat hebben we nodig?*

Samen met lokale partners inzicht krijgen in vraag / behoefte aan wonen met zorg: Het is van belang inzicht te hebben in de woonwensen van de zorgvrager, anders gezegd de vraag naar huisvesting en bijbehorende services en diensten. Aandachtspunt hierbij is dat mensen met een beperking geen homogene groep zijn en dat iedereen afhankelijk van leeftijd, soort beperking, zorgbehoefte, sociale achtergrond en inkomen specifieke wensen en behoeften heeft.

Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in het huidige aanbod van geschikte woningen/ huisvesting en de aanwezigheid c.q. nabijheid van (zorg)voorzieningen (op wijkniveau).

Zorg dragen voor geschikte woningen en woonomgeving (= levensloopbestendig wonen): denk aan (zorg)woningen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen/ diensten, een toegankelijke openbare ruimte (geschikt voor rollators, scootmobiels, minder valide, de aanwezigheid van bankjes, groen etc.) en het stimuleren en faciliteren van de aanpasbaarheid van zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad aan het langer zelfstandig blijven wonen. Welke randvoorwaarden hiervoor nodig/ wenselijk zijn zal door middel van onderzoek duidelijk moeten worden. Het realiseren van een geschikte woon- en leefomgeving is een complexe opgave, waar het sociale en ruimtelijk

ke domein met elkaar verweven zijn. Dit vraagt een integrale aanpak die verder gaat dan ambities op het gebied van wonen alleen. Dit zal worden uitgewerkt in de Stuurgroep WZW.

We stimuleren dat (oudere) eigenaar-bewoners (tijdig) woningaanpassingen doen, door bewustwording te creëren en hen te verleiden. Daarbij is het van belang ze te informeren over de mogelijkheden voor woningaanpassingen, inzicht te geven in de mogelijke kosten en welke vergoedingen etc. er zijn. Het project 'Nieuwe Wonen' wordt gecontinueerd.

We faciliteren en verbinden initiatieven vanuit de markt en samenleving op het gebied van wonen met zorg, onder andere door het wegnemen van planologische belemmeringen. Hierbij kan gedacht worden aan transformatie van leegstaand (maatschappelijk) vastgoed en realiseren van (mantel)zorgwoningen. Daarnaast gaan we in gesprek met zorginstellingen om te zorgen dat hun complexen toekomstbestendig worden. Denk aan het breder (geschiktheid voor meerdere doelgroepen) of het multifunctioneler gebruik.

We werken samen met (uitvoerings-)partners op het gebied van WZW, met als doel kennisdeling, stroomlijnen van de samenwerking en uitvoering geven aan de aanpak van opgaven op het gebied van WZW. Dit doen we op lokaal niveau in de eerder genoemde Stuurgroep WZW. Daarnaast wordt op regionaal niveau aangesloten bij het bestuurlijk overleg 'Wonen, zorg en welzijn.'

We maken (prestatie)afspraken met KleurrijkWonen en zorginstellingen om langer zelfstandig wonen in de sociale woningvoorraad mogelijk te maken. Wonen met zorg is één van de prioritaire thema's die door het Rijk is benoemd en waarover betrokken partijen afspraken dienen te maken. Dit kunnen afspraken zijn over bijvoorbeeld: de toevoeging, transformatie of onttrekking van vastgoed in relatie tot zorgverlening of bijvoorbeeld over het aanbod van (zorg)voorzieningen en over de wijze waarop de gemeente dat aanbod faciliteert.

We continueren het project 'Het Nieuwe Wonen' om langer zelfstandig wonen in de particuliere woningvoorraad mogelijk te maken (zie p. 12 voor een nadere toelichting over dit project).

3 NIEUWBOUW EN KWALITEIT

3.1 Wat zien we?

Beeld in Leerdam

De afgelopen 10 jaar zijn er op diverse locaties in Leerdam nieuwbouwwoningen gerealiseerd (waaronder Amaliahof, Raadsliedenbuurt en Staatsliedenkwartier) en zijn er nog diverse projecten in aanbouw of in de planning (denk aan Ooievaarszoom, Buitens van Van Iperen, Broekgraaf en Achter de Pijp).

De ruimte voor nieuwbouwwontwikkelingen concentreert zich vooral in Leerdam-West en Broekgraaf. De locatie Broekgraaf biedt diverse mogelijkheden voor de realisatie van verschillende type woningen en woonvormen.

Er is een groeiende maar kleine vraag naar Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en zelfbouw, ook in Schoonrewoerd en Kedichem.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie Zuid-Holland vraagt gemeenten om woningbouwplannen in regionaal verband af te stemmen. In lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is daarom in de Regionale Woonvisie een regionaal afwegingskader voor nieuwbouwinitiatieven opgenomen. De inzet is vraaggericht bouwen op plekken met de beste kansen en die plannen te stimuleren. Daarbij wordt aangesloten bij (de voorwaarden voor) kwalitatieve woonmilieus die zijn opgenomen in de Regionale Woonvisie. Voor Leerdam liggen er kansen op het gebied van het bieden van mogelijkheden voor:

- Starters (huishoudens tot 35 jaar): zij hebben vooral behoefte aan betaalbare woningen in zowel de bestaande als de nieuwe woningvoorraad in de prijsklasse < €200.000 voor koopwoningen en huur rond de liberalisatiegrens.
- Doorgroeiers (huishoudens tussen de 35 en 60 jaar met een bovenmodaal inkomen): zij hebben vooral behoefte aan woningen in het middeldure koopsegment (€200.000-€300.000).
- Senioren (huishoudens boven de 60 jaar): zij hebben vooral een voorkeur voor ruime grondgebonden woningen en appartementen in de nabijheid van de vorige woonplek/ het sociaal netwerk en voorzieningen.
- Het aantrekken van nieuwkomers: inzetten op landschappelijk wonen met status met ruimte voor eigen inbreng (particulier opdrachtgeverschap).

Kwaliteit van de woningvoorraad

De afgelopen jaren is (door KleurrijkWonen) flink geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van de (bestaande) woningvoorraad, in het bijzonder in Leerdam-West (denk aan sloopwoningen oude Koreawijk, realisatie Poort van West, Raadsliedenbuurt en Staatsliedenkwartier). Met de herstructurering van de woningen 'Achter de Pijp', zal hieraan verder invulling worden gegeven (sloop en vervangende nieuwbouw KleurrijkWonen). Dit heeft bijgedragen aan de verbetering van de wijk in de zin van uitstraling, waarde en aantrekkelijkheid.

Kwaliteit van de woonomgeving

Uit het onderzoek 'Tevredenheid woonomgeving gemeente Leerdam' blijkt dat de inwoners van de gemeente Leerdam tevreden zijn met hun woning en woonomgeving. De kernen buiten Leerdam scoren het hoogst op de kwaliteit van de woonomgeving. Voorheen scoorde Leerdam-West beduidend lager dan de rest van de gemeente op de kwaliteit van de woonomgeving. De laatste jaren heeft deze wijk een positieve ontwikkeling doorgemaakt en is de tevredenheid over de woonomgeving toegenomen. Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de rust, buurt en directe burens, winkels en groen en ontevreden over verkeer, parkeren, onderhoud groen en straten. Tot slot zijn bewoners van een koopwoning over het geheel genomen tevredener met hun woning en woonomgeving dan huurders.

Beperkte ruimte investeringen leefbaarheid

Als gevolg van de gewijzigde wet- en regelgeving (onder andere de verhuurderheffing) hebben woningcorporaties minder (investerings-)ruimte voor andere activiteiten, waaronder de (brede) inzet op leefbaarheid in wijken en buurten. Voor Leerdam, specifiek KleurrijkWonen, betekent dit dat de budgetten zijn beperkt en de toegestane activiteiten zijn ingekaderd.

3.2

Wat willen we bereiken?

- ✓ **Versterken en behouden van verschillende woonmilieus:** door een woningaanbod dat goed is afgestemd op de behoefte van huidige en toekomstige bewoners, met een goed mix van huur- en koopwoningen op wijk/ buurtniveau, met aandacht voor de veranderende samenstelling van de bevolking (denk aan kleinere huishoudens, ouderen, voorzieningen, alternatieve woonvormen etc.). Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor huishoudens in het middensegment (voorkomen dat zij tussen wal en schip raken). Daarnaast is er aandacht voor het vasthouden en aantrekken van huishoudens met hogere inkomens.
- ✓ **Bij nieuwbouwontwikkelingen gaat inbreiding gaat boven uitbreiding** (rekening houdend met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) **en streven we naar een constante bouwstroom en gelijkmatige verdeling van het aanbod.**
- ✓ **Behouden en verbeteren van de kwaliteit** (energiewaardig en levensloopbestendig) **van de bestaande woningen en woonomgeving** (denk aan het verbeteren van de technische en uiterlijke staat van de woningen, inrichting van de openbare ruimte en de sociale veiligheid/ infrastructuur). Naast de particuliere bestaande woningvoorraad, verdient Leerdam-West in het bijzonder aandacht aangezien hier het grootste aandeel woningen van een technisch slechte kwaliteit staat.
- ✓ **We streven naar een gelijkblijvend hoog niveau van de tevredenheid van bewoners over hun woning en woonomgeving.**

3.3

Wat hebben we nodig?

- ✓ **Voor een goede balans tussen vraag en aanbod worden de nieuwbouwprojecten die in gang zijn gezet afgerond en worden ze gefaseerd op de markt gebracht.** Daarbij is het van belang om diversiteit te houden in het type woningen dat op de

markt komt. Van belang is om te blijven monitoren waar de komende jaren eventueel verschuivingen in de vraag plaatsvinden.

- ✓ **Nieuwe initiatieven voor woningbouw worden afgewogen aan de hand van de Regionale Woonvisie en het 'Afwegingskader Woningbouw' uit de Leerdamse structuurvisie.** In de gemeente Leerdam is gemiddeld genomen jaarlijks ruimte voor de toevoeging van netto (dus vervangende nieuwbouw zit hierin nog niet opgenomen) 70 woningen per jaar t/m 2019. Daarvan zal het merendeel gerealiseerd worden op de nieuwbouwlocatie Broekgraaf.
- ✓ **Binnen het afwegingskader (zie bijlage 2) willen wij ruimte bieden voor kleinschalige (lokale) (nieuwbouw)initiatieven, ook in Schoonrewoerd, Kedichem en het landelijk gebied.** Concreet kan gedacht worden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap, zelfbouw, niches en innovatieve initiatieven. Voorwaarde is dat zo'n initiatief financieel, ruimtelijk of maatschappelijk een groot belang dient.
- ✓ **We willen de woningvoorraad in Leerdam in balans brengen en behouden** door het geven van een kwaliteitsimpuls en door de doorstroming te bevorderen door de realisatie van dure huur- en middeldure en dure koopwoningen (breder aanbod in de koopsector).
- ✓ **We zetten actief in op gebiedspromotie en monitoring van interesse in wonen/ontwikkelen/bouwen in Broekgraaf** (wie zijn de doelgroep, waar komen ze vandaan en in welke type woning zijn ze geïnteresseerd), zowel binnen de gemeente als in de regio.
- ✓ **We willen de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente Leerdam zowel kwantitatief (begin 2016 ca. 3.100 woningen) alsook kwalitatief (energiezuinig en levensloopbestendig) op niveau houden. We maken hierover prestatieafspraken met KleurrijkWonen en HBL.** Daarbij is aandacht voor de transformatieopgave van de KleurrijkWonen in de sociale woningvoorraad in de gemeente Leerdam. Denk onder andere aan ruimte bieden voor herstructurering in Leerdam West/Achter de Pijp en realisatie van nieuwbouwwoningen in Leerdam. Daarnaast zal ook aandacht zijn voor de energieprestaties van bestaande als nieuw te bouwen woningen. Dit is ook één van de prioritaire thema's die door het Rijk is benoemd en waarover betrokken partijen afspraken dienen te maken.
- ✓ **We onderzoeken of we bij een verzoek tot toevoeging van woningen voorwaarden kunnen afdwingen ten aanzien van de kwaliteit en betaalbaarheid van de woning.** Denk aan eisen voor energiezuinigheid, het gebruik van duurzame materialen en technieken etc.
- ✓ **We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt (ook in regionaal verband) en de leefbaarheid (i.s.m. KleurrijkWonen en andere partijen).**

4 BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID

4.1 Wat zien we?

Nieuwe regels voor de sociale sector: passend toewijzen

Mede als gevolg van de economische crisis is het gemiddeld besteedbaar inkomen de afgelopen jaren gedaald. Tegelijk zijn in de loop van de jaren meer mensen met een laag inkomen gehuisvest in te dure woningen. Omdat deze ontwikkeling niet wenselijk is, is in de nieuwe Woningwet de passendheidsnorm opgenomen. Dit houdt in dat vanaf 2016 95% van de toewijzingen aan huishoudens met een inkomen dat recht heeft op huurtoeslag onder de desbetreffende aftoppingrens zal zijn. Daarbij is het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de woningzoekende bepalend voor welke woning men in aanmerking komt. Daarnaast is de grens voor maximale huurtoeslag voor de komende 3 jaar bevroren en zijn de voorwaarden voor het ontvangen voor huurtoeslag aangepast (zie bijlage 1 voor een nadere toelichting).

Moeilijkere financiering koopwoning

Het is (vooral voor starters) steeds moeilijker om een koopwoning gefinancierd te krijgen. Dit komt aan de ene kant door de aangescherpte hypotheekvoorwaarden en aan de andere kant door onzekerheid van het inkomen als gevolg van de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Denk aan de toename van tijdelijk arbeidscontracten, sneller wisselen van baan en het toenemend aantal ZZP-ers.

Daar tegenover staat dat kopen interessanter is vanwege de lage rente en het feit dat huren relatief duurder is geworden. Woningen die te koop worden aangeboden voor KleurrijkWonen kunnen interessant zijn voor starters, omdat deze vaak betaalbaar en het casco goed onderhouden zijn.

Toename woonlasten

De afgelopen jaren nemen de woonlasten ieder jaar toe. Vooral voor huurders, die over het algemeen een laag inkomen hebben, is dit een negatieve ontwikkeling. In de afgelopen jaren zijn zij een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan huur en energiekosten en overige lasten (denk aan de gemeentelijke lasten). Dit heeft als effect dat de betaalbaarheid van het wonen voor huurders verslechtert. Vooral de energielasten vormen een groeiend aandeel van de totale woonlasten. Dit is voor de lagere inkomens in zowel de huur- alsook de koopsector een belangrijk aandachtspunt.

KleurrijkWonen heeft daarom per 2016 een gematigd huurbeleid ingezet, zowel bij nieuwe verhuringen, alsook bij de jaarlijkse huurverhoging. De effecten hiervan zullen in de loop van het jaar zichtbaar worden. Ook investeert de corporatie in het verbeteren van de energetische kwaliteit van huurwoningen en het creëren van bewust energieverbruik onder haar huurders. Daarnaast blijkt dat vooral bij eigenaar-bewoners een uitdaging ligt voor het verbeteren van de huidige woningvoorraad en bewustwording van hun energieverbruik.

Energiezuinige woningvoorraad

In het Nationaal Energieakkoord zijn landelijke afspraken gemaakt over het energiezuinig maken van de woningvoorraad, dit geldt ook voor de sociale huurvoorraad. De inzet is om een bijdrage te leveren aan het terugdringen van de CO₂-uitstoot en het naar beneden brengen van het energieverbruik en daarmee ook de woonlasten. Uiteindelijk is de ambitie dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. Om dit te realiseren is gedeelde inzet van woningcorporaties, gemeenten en bewoners noodzakelijk.

De middeninkomens

Als gevolg van passend toewijzen door woningcorporaties en de strengere hypotheek voorwaarden is het voor middeninkomens lastiger geworden om een woning te vinden. Hierdoor valt deze groep als het ware tussen de wal en het schip. Het gaat specifiek om de groep die net te veel verdient voor een sociale huurwoning en net te weinig om te kunnen kopen. Voor deze groep is het van belang om voldoende aanbod vrije sector woningen beschikbaar te hebben. In Leerdam blijkt dit aanbod beperkt te zijn; zowel in de koop- als in de huursector.

Beeld in Leerdam: woningmarkt meer in balans

Van 50% sociale huur is het aandeel in 15 jaar afgenomen tot ongeveer 40% van de totale woningvoorraad in Leerdam. Hiermee komt de Leerdamse woningvoorraad meer in balans.

Veranderende vraag naar (sociale) huurwoningen

In de sociale sector in de gemeente Leerdam wordt een afnemende vraag naar grote eengezinswoningen en een toenemende vraag naar kleine grondgebonden woningen en kleine appartementen verwacht. Dit is mede het gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding, die ook onder de huurders van Leerdam tot uiting zal komen. Het huidige woningaanbod van KleurrijkWonen sluit vooralsnog niet aan op deze behoefte, vandaar dat de corporatie de komende jaren inzet om deze transformatie in haar woningvoorraad te realiseren.

Daarnaast blijft de huisvesting van de doelgroep met een urgente woningvraag ook de komende jaren een belangrijk aandachtspunt binnen de sociale sector. Door de toename van statushouders zal de opgave groter worden. Vele van de 'urgent' woningzoekenden zijn aangewezen op een woning in de sociale huursector, hoewel dit niet uitsluitend een opgave voor woningcorporaties is. Het is van belang oog te hebben voor de verschillende mate van urgentie van de woningvraag van woningzoekenden en daar op in te spelen. Dit vraagt om afspraken op lokaal niveau tussen de gemeente, KleurrijkWonen en de HBL.

4.2

Wat willen we bereiken?

- ✓ **Voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van de gemeente Leerdam**, in het bijzonder voor lage inkomens/ kwetsbare bewoners, met aandacht voor energielasten. Afspraken hierover worden onder andere vastgelegd in de Prestatieafspraken met KleurrijkWonen en de HBL.

- ✓ **Bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt.** Dit kan ervoor zorgen dat goedkope en betaalbare woningen vrijkomen voor de lage inkomens.
- ✓ In samenwerking met (uitvoerings-)partners **blijvend kunnen huisvesten van bijzondere doelgroepen en urgente woningzoekenden**, specifiek statushouders.

4.3

Wat hebben we nodig?

- ✓ **We monitoren jaarlijks de ontwikkelingen op de woningmarkt, zowel binnen de koop- als huursector.** Uitkomsten kunnen leiden tot aanpassingen in het beleid.
- ✓ **We bevorderen de doorstroming op de woningmarkt door een woningbouwprogramma met een breder aanbod in de koopsector en meer differentiatie in de huursector naar prijsklasse, daarbij is in het bijzonder aandacht voor passend aanbod voor de middeninkomens.**
- ✓ **Bewustwording en activering gericht op particuliere woningvoorraad:** we zetten in op het vergroten van de bewustwording van eigenaar-bewoners over het energiezuinig gebruiken van hun woningen en activeren hen om hun woning duurzaam (=levensloopbestendig en energiezuinig) te maken. Dit doen we door voorzetting en een bredere uitrol van het project 'Het Nieuwe Wonen' gericht op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Door middel van een gemeente brede publiekscampagne worden woningeigenaren (en huurders) geïnformeerd over het project Het Nieuwe Wonen en de ondersteuningsmogelijkheden die het project biedt. Met de inzet van wooncoaches worden particulier woningeigenaren tevens persoonlijk geïnformeerd en begeleid in het nemen van verduurzamingsstappen (zgn. klantreis). Tevens biedt Het Nieuwe Wonen podium aan de bedrijven die de maatregelen kunnen uitvoeren voor de woningeigenaren. Het Regionale Energieloket werkt hierin ondersteunend. Vraag en aanbod worden samen gebracht. Op welke manier(en) eigenaar-bewoners kunnen worden gefaciliteerd in het realiseren van woningverbeteringen dient nog te worden uitgewerkt.
- ✓ **We maken met KleurrijkWonen en HBL prestatieafspraken over de betaalbaarheid** (incl. de energetische woningverbetering en bewustwording van energiezuinig gebruik van de woning onder huurders) **en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.**
- ✓ **Voor de invulling van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders worden prestatieafspraken gemaakt met KleurrijkWonen en HBL én treedt de gemeente in gesprek met andere verhuurders.**
- ✓ **We verkennen in hoeverre leegstand maatschappelijke vastgoed kan worden ingezet voor de huisvesting van statushouders.**

5

UITVOERINGSPROGRAMMA

In onderstaand uitvoeringsprogramma staan nieuw in uitvoering te nemen activiteiten. Bestaande activiteiten of programma's die worden gecontinueerd (zoals het project het Nieuwe Wonen) zijn hier niet opnieuw genoemd. Dit is een samenvatting van de activiteiten die onder 'Wat hebben we nodig?' zijn opgenomen.

	Activiteiten/ maatregelen	Verantwoordelijke(n)	Planning
Wonen met zorg			
1.	Inzicht krijgen in de vraag/ behoefte aan wonen met zorg.	Gemeente samen met de lokale partners	Eind 2016
2.	Onderzoek naar de randvoorwaarden voor geschikte woningen en woonomgeving.	Gemeente samen met de lokale partners, binnen het programma Wonen Zorg en Welzijn.	Eind 2016
3.	Continuering van Stuurgroep WZW.	Gemeente samen met de lokale partners	Doorlopend
4.	In gesprek treden met zorginstellingen over de toekomstbestendigheid van hun complexen en welke rol de gemeente hierin kan spelen in het kader van het wegnemen van planologische belemmeringen.	Gemeente samen met lokale zorginstellingen	Doorlopend
5.	Het maken van prestatieafspraken met KleurrijkWonen om langer zelfstandig wonen in de sociale woningvoorraad mogelijk te maken.	Gemeente, KleurrijkWonen en HBL	Uiterlijk 15 december 2016
Nieuwbouw en kwaliteit			
6.	Afweging van nieuwe initiatieven voor woningbouw aan de Regionale Woonvisie en het 'Afwegingskader Woningbouw' uit de Leerdamse structuurvisie.	Gemeente	Doorlopend

7.	Stimuleren van de realisatie van dure huur- en middeldure en dure koopwoningen.	Gemeente	Doorlopend
8.	Actieve inzet op gebieds promotie en monitoring van interesse in wonen, ontwikkelen en bouwen in Broekgraaf, zowel binnen de gemeente alsook in de regio.	Gemeente, concreet projectbureau Broekgraaf	Doorlopend
9.	Het maken van prestatieafspraken met KleurrijkWonen en HBL over kwantiteit en kwaliteit (energiezuinig en levensloopbestendigheid) van de sociale woningvoorraad.	Gemeente, KleurrijkWonen en HBL	Uiterlijk 15 december 2016
10.	Onderzoeken of bij het verzoek tot toevoeging van woningen voorwaarden kunnen worden afgedwongen ten aanzien van de kwaliteit en betaalbaarheid van de woning.	Gemeente	Uiterlijk eind 2016
11.	Monitoren van de ontwikkelingen op de woningmarkt, in regionaal verband, door middel van de Regionale Woningmarktmonitor.	In regionaal AV-verband	Jaarlijks
12.	Monitoren van de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid, door middel van het tevredenheidsonderzoek woonomgeving, dat in samenwerking met KleurrijkWonen wordt uitgevoerd.	De gemeente in samenwerking met KleurrijkWonen	2-jaarlijks
Beschikbaarheid en betaalbaarheid			
13.	In het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met een breed aanbod in	Gemeente	Doorlopend

	de koopsector en meer differentiatie in de huursector naar prijsklasse, daarbij is in het bijzonder aandacht voor doorstroming en passend aanbod voor de middeninkomens.		
14.	Het maken van prestatieafspraken met KleurrijkWonen en HBL over beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad.	Gemeente, KleurrijkWonen en HBL	Uiterlijk 15 december 2016
15.	Het maken van prestatieafspraken met KleurrijkWonen en HBL over de huisvesting van statushouders.	Gemeente, KleurrijkWonen en HBL	Uiterlijk 15 december 2016
16.	In gesprek treden met verhuurders over het huisvesten van statushouders.	Gemeente en lokale sociale verhuurders.	Doorlopend
17.	Verkennen van de mogelijkheden van de inzet van maatschappelijk vastgoed voor de huisvesting van statushouders.	Gemeente samen met de lokale partners	Eind 2016

BIJLAGEN

1. Een korte toelichting van de belangrijkste wijzigingen in wet- en regelgeving op de woningmarkt. Denk o.a. aan de werking met betrekking tot huursubsidie/ af-toppingsgrenzen etc.
2. Het (lokale) afwegingskader voor nieuwbouwinitiatieven
3. Sfeerverslag van bijeenkomst op 10 maart

BIJLAGE 1. BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN IN WET- EN REGELGEVING OP DE WONINGMARKT

Ladder voor duurzame Verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. De ladder vereist dat een nieuwe ontwikkeling eerst wordt afgestemd op de regionale behoefte, vervolgens wordt gekeken of er inbreidingsmogelijkheden zijn en daarna pas wordt gekeken naar eventuele uitbreidingsmogelijkheden.

Huisvestingswet 2014

Uitgangspunt bij woonruimteverdeling is dat woningzoekende zelf moeten kunnen kiezen waar ze willen wonen. De Huisvestingswet biedt gemeenten (beperkte) mogelijkheden om regels te stellen voor de woonruimteverdeling van goedkope huurwoningen en de samenstelling van de woningvoorraad. De wet maakt het mogelijk om (via een verordening) woningen met een lage huurprijs met voorrang toe te wijzen aan mensen met lagere inkomens. Dit is enkel toegestaan wanneer er sprake is van schaarste en de nadelige effecten daarvan. Mocht dit het geval zijn, dient de gemeente dit wel te onderbouwen. Daarnaast kan de gemeente in de huisvestingsverordening ook een urgentieregeling vaststellen, hiervoor is het niet noodzakelijk dat er sprake is van schaarste. Tot slot is leefbaarheid als grond van toewijzingsregels is uit de nieuwe Huisvestingswet verdwenen. Dat is nu geregeld in de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek.

Woningwet 2015

De Woningwet vormt de basis voor de sociale huursector, waarin de taken en bevoegdheden van de daarbij betrokken partijen, voornamelijk woningcorporaties, staan beschreven. In de herziene Woningwet 2015 nemen het maken van een woonvisie en prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurders een grotere rol in dan voorheen. Daarbij wordt de positie van gemeenten en huurders in dit proces versterkt en wordt van corporaties verwacht naar 'redelijkheid' bij te dragen aan het woonbeleid van de gemeente. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste wijzigingen van de herziene Woningwet 2015.

- Het werkdomein van woningcorporaties is scherper dan voorheen afgebakend tot de **kerntaak**: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Dit worden zogeheten **diensten van algemeen economisch belang** (daeb) genoemd. In het verlengde hiervan zijn nog enkele andere diensten aangemerkt als daeb en mogen corporaties nog een aantal andere taken uitvoeren.
- Wanneer woningcorporaties toch **niet-daebactiviteiten** (denk aan het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed) willen uitvoeren, kan dat op twee manieren. Zij kunnen dit doen vanuit een juridische dochter of vanuit hun administratief gescheiden niet-daebtak, met bijbehorende striktere financiële eisen. De gemeente beoordeelt met een **markttoets**

of er andere partijen dan de woningcorporatie belangstelling hebben om een gewenste niet-daebactiviteit uit te voeren. Pas als dit niet het geval is, komt de woningcorporatie in aanmerking. Mogelijk heeft dit als gevolg dat de woningproductie van corporaties in het niet-DAEB-segment kleiner wordt.

- Vanaf 1 juli 2015 moet de toegelaten instelling tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen **toewijzen** aan de doelgroep, waaronder statushouders. Hiervan moet tenminste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 35.739 (prijspeil 2016), het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.874 (prijspeil 2016). Maximaal 10% van alle toewijzingen mag de toegelaten instelling doen aan huishoudens met een hoger inkomen.
- **Passend toewijzen:** Woningcorporaties verhuren per 1 januari 2016 aan tenminste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Deze verplichting geldt voor nieuw te verhuren woningen per jaar. De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.
- De **huurtoeslaggrens** of wel liberalisatiegrens is in de Woningwet 2015 voor drie jaar bevroren, met ingang van 1 januari 2016. Deze grens is tot eind 2018 €710,68 per maand.
- De corporatie dient naar “redelijkheid” bij te dragen aan het **volkshuisvestelijk beleid van de gemeenten** waarin zij actief is. Jaarlijks stelt de woningcorporatie een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' op (ook wel het zogenaamde 'bod op de woonvisie'). Dit overzicht vormt de basis voor een gesprek met als doel het maken van **prestatieafspraken** tussen gemeente, corporatie(s) én huurdersorganisaties. Van een harde verplichting is echter geen sprake. Indien er sprake is van een geschil in dezen kan elk van deze partijen zich wenden tot de minister voor geschilbeslechting.
- Woningcorporaties mogen onder voorwaarden bijdragen aan de **leefbaarheid**. Investeren in de woonomgeving mag, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in directe nabijheid van de woningen die ze bezitten en de investeringen ten goede komen aan de huurders daarvan. Deze activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties en zijn qua omvang gelimiteerd tot € 125 per jaar per verhuureenheid in de daebtak.
- **Woningmarktregio;** De Woningwet 2015 beoogt dat de schaal van een woningcorporatie in overeenstemming is met de schaal van de regionale woningmarkt. Tussen 1 januari en 1 juli 2016 kunnen gemeenten gezamenlijk, en in samenwerking met corporaties, een voorstel doen voor een woningmarktregio. De woningcorporatie mag werkzaam zijn in alle gemeenten in een regionaal werkgebied, ook als de corporatie daar nu nog niet actief is. Buiten deze kernregio mag de woningcorporatie niet meer uitbreiden: geen nieuwbouw meer op nieuwe lo-

caties of aankoop. Wel mag ze werkzaamheden die ze al verrichtte voor inwerkingtreding van de wet voortzetten. Daarnaast mag ze buiten haar kernregio woningen slopen en vervangende nieuwbouw realiseren op dezelfde grond en prestatieafspraken maken. Verder mag een woningcorporatie die niet in staat is om een bouwproject in de eigen kernregio te realiseren (om financiële redenen bijvoorbeeld) een samenwerking aangaan met een corporatie van buiten de kernregio die dat namens haar doet (matching van middelen).

Beleidsprioriteiten voor de volkshuisvesting 2016-2019

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft prioriteiten voor de volkshuisvesting geformuleerd die meegenomen dienen te worden in de prestatieafspraken. Gemeenten kunnen in de woonvisie opnemen op welke wijzen zij wensen dat woningcorporaties invullen geven aan de prioriteiten. Voor de periode 2016-2019 zijn de prioriteiten: betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep, het realiseren van energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing, het huisvesten van urgente doelgroepen en het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting in verband met langer zelfstandig wonen.

BIJLAGE 2. AFWEGINGSKADER WONINGBOUWINITIATIEVEN

Er is in de Structuurvisie (oktober 2012) door de gemeenteraad een formeel beleidskader vastgesteld om woningbouwinitiatieven te kunnen toetsen en beoordelen op het aspect concurrentie. Dit afwegingskader geldt voor woningbouwinitiatieven van 3 of meer woningen

Het ermee te beogen effect is tweeledig:

1. Als onderdeel van risicobeheersing het tegengaan concurrentie voor de projecten die reeds opgenomen zijn in het gemeentelijke woningbouwprogramma en de Regionale Woonvisie.
2. Vaststellen instrumentarium voor bewaking opnamecapaciteit Leerdam en woningbouwafspraken Provincie en de regio.

De hoofdlijnen van dit afwegingskader zijn:

1. De opnamecapaciteit wordt tot en met 2019 vastgesteld op netto gemiddeld 70 woningen per jaar;
2. Hierbij wordt prioriteit gegeven aan Broekgraaf (hier ligt voor de gemeente het grootste belang én risico) en herstructurering;
3. Bestaande projecten zoals opgenomen in de monitor van de Regionale Woonvisie worden afgerond;
4. Hierin zijn ook een aantal locaties in het centrum opgenomen die prioriteit verdienen op grond van een kwaliteitsimpuls.

De ontwikkeling van locaties die niet zijn opgenomen in het woningbouwprogramma moeten financieel, ruimtelijk of maatschappelijk zo'n groot belang dienen dat ontwikkeling noodzakelijk is (hardheidsclausule). Hierbij wordt ook rekening gehouden met mogelijke concurrentie van bestaande in ontwikkeling zijnde projecten.

Indien zich nieuwe initiatieven voordoen toetst het college allereerst of er ruimte in de bewuste jaarschijf is om überhaupt woningen toe te voegen en toetst vervolgens of het initiatief is opgenomen in het woningbouwprogramma. Zo ja, dan volgt verdere toetsing zoals gebruikelijk binnen de gemeente Leerdam. Zo nee, dan wordt slechts op grond van de hierboven geschetste hardheidsclausule medewerking verleend aan het initiatief.

Het aantal van 70 houdt in dat er, rekening houdend met alle lopende woningbouwprojecten, slechts zeer beperkt ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven. Zeker als er vanuit wordt gegaan dat er jaarlijks nog een aantal woningen wordt gerealiseerd waar weinig invloed op uitgeoefend kan worden: woningen in het kader van ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied (sloop van voormalige agrarische opstallen) en wonen boven winkels in het centrum (vaak rechtstreeks mogelijk op basis van het bestemmingsplan en dus summiere sturing mogelijk).

Hiermee komen we in de periode 2012-2019 gemiddeld op een jaarlijkse netto toename van de woningvoorraad van 70 woningen.

BIJLAGE 3. SFEERIMPRESSIE INFORMATIEVE RAAD 10 MAART 2016

Inleiding

Op 10 maart 2016 organiseerde de Gemeente Leerdam een belanghoudersbijeenkomst 'wonen' in het kader van de nieuw op te stellen woonagenda. Op basis van een eerste analyse van de woningmarkt is kennis over de woningmarkt in Leerdam uitgewisseld en zijn verwachtingen, opvattingen en aandachtspunten voor de komende jaren achterhaald als basis voor de woonagenda. Dit alles nog zonder een keuze te hoeven maken.



In aanwezigheid van raadsleden, wethouders, ambtenaren, huurdersbelangenorganisatie Lingesteden, KleurrijkWonen, makelaars en enkele zorgpartijen is aan de hand van diverse stellingen/ vragen gesproken over een drietal 'onderdelen' van de Leerdamse woningmarkt, te weten: 1) 2wonen met zorg, 2) nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid en 3) beschikbaarheid en betaalbaarheid. Aanvullend hierop is stil gestaan bij TOP's/ TOB's (ik ben trots op/ ik maar me zorgen over) van de aanwezigen voor de gemeente Leerdam op het gebied van wonen.

In onderstaand verslag treft u de highlight van de avond.

Verdieping op een drietal thema's

Vragen die tijdens dit deel van de bijeenkomst centraal stonden waren: wordt het geschetste beeld van de ontwikkelingen/ opgave(n) herkend en worden er nog punten gemist? Daarnaast is met de aanwezigen gebrainstormd over mogelijke uitwerkingsrichtingen.

Wonen met zorg

Wat zien we?: De bevolking vergrijst, ook in Leerdam.

Vraag: Is dat een probleem?

Wat zien we?: Mensen met een (toekomstige) beperking wonen zo lang mogelijk zelfstandig thuis.

Vraag: Wat heeft u hiervoor nodig van de gemeente en wat gaat u er zelf voor doen?

- ✓ Een probleem is dat de woningbouw achter de feiten/ vergrijzing aan hobbelt.
- ✓ Ook Leerdam vergrijst. Relatief gezien dan wel minder dan de rest van Nederland, maar de vergrijzing en ontgroening gaan de komende jaren effect hebben op verschillende fronten (huisvesting, onderwijs, etc).
- ✓ De oudere van de toekomst is niet dezelfde als die van nu.

- ✓ Er is / zijn beperkte doorstroming(smogelijkheden). De oudere bewoner blijft liever zitten waar hij zit. Er blijkt discussie te zijn of dit komt door de beperkt geschikte woningen of doordat de oudere liever in zijn/ haar eigen woning blijft wonen.
 - KleurrijkWonen heeft een speciaal programma, waarin ze gericht woningen toewijzen aan de senioren. De ervaring is dat de senioren huurders liever blijft zitten waar hij zit.
 - De indruk van enkele aanwezigen is dat er een beperkt aanbod is van geschikte woningen voor senioren en dit aanbod vaak ook nog van slechte kwaliteit is c.q. niet voldoet aan geschiktheid voor bewoners met een (mobiliteits-)beperking. Enkele voorbeelden die zijn genoemd: woningen aan de Kruiswerf, Parallelweg etc. Het gaat specifiek om de jaren '60 woningen, die niet rolstoelgeschikt zijn etc.
 - Daarnaast leeft de gedachte dat wanneer er aanbod wordt gecreëerd voor de seniore bewoner (bouw/ realisatie van toegankelijke/ geschikte woningen) dit vanzelf beweging in de woningmarkt op gang brengt. Daarbij moet wel goed nagedacht worden over het type woningen dat wordt gerealiseerd/ aangepast. Dit in relatie tot bouw/ ontwikkelingskosten en de prijs van de woning. De makelaars hebben inmiddels gemerkt dat in Leerdam betaalbaarheid een zeer bepalende factor. Als voorbeeld wordt de verkoop van Eiland van Heesen aangehaald versus patiowoningen.
 - Er wordt voorgesteld om meer woningen in het centrum van Leerdam geschikt te maken voor ouderen, dicht bij winkels en voorzieningen (op loopafstand).
 - Er blijkt sprake te zijn van twee type ouderen, de groep die blijft wonen tot het niet meer anders kan en de groep die vooruit denkt (die komt nu met gerichte vragen bij de makelaar). De ervaring is dat de groep bewoners die bewust én tijdig de keuze maakt om de woning geschikt te maken c.q. verhuizen naar een geschikte woning, beperkt is.
 - Kopen is gezien de huidige rentestand voor veel mensen (in bijzonder de eigenaar bewoners) aantrekkelijker dan huren.
- ✓ Belangrijk om de brede groep met behoefte aan 'zorg' niet te vergeten.
- ✓ Er blijkt behoefte te bestaan (vooral onder de groep oudere eigenaar bewoners, vanaf ongeveer een jaar of 55) om de waarde van hun koophuis te kunnen verzilveren.
- ✓ Rol gemeente m.b.t. wonen met zorg: randvoorwaarden voor ontwikkeling scheppen en het faciliteren van de gewenste ontwikkeling.
- ✓ Er is behoefte aan het delen van de actuele vergrijzingscijfers voor de gemeente Leerdam. Toegezegd wordt deze te delen in de jaarlijkse monitor van gemeente en KleurrijkWonen.

Wat zien we?: (mogelijke) leegstand in verpleeg-/ verzorgingshuizen.

Vraag: Wat vindt u hiervan?

- ✓ Momenteel is er geen leegstand in de verpleeghuizen in Leerdam. In de verzorgingshuizen lukt het nu nog aardig om de leegkomende kamers te verhuren.

Nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid

Wat zien we?: Diverse nieuwbouwlocaties in de gemeente Leerdam.

Vraag: Bouwen we niet te veel tegelijk? En bouwen we de goede/juiste woningen?

- ✓ Het streven van de gemeente is om woningen gefaseerd te realiseren, maar mede als gevolg van de crisis was in enkele projecten vertraging ontstaan. Ondanks dat blijkt dat de vraag naar woningen er gelukkig nog steeds is. In 2014/2015 zijn er ruim 100 nieuwbouwwoningen (eengezinswoningen) verkocht/ gerealiseerd en de vraag blijkt er nu nog steeds te zijn. We moeten er echter voor waken alleen maar eengezinswoningen te realiseren (ook i.h.k.v. diversiteit in woningaanbod). Voor de recent in verkoop gekomen tweekappers in Broekgraaf blijkt ook brede interesse, zo bleek uit de goed bezochte startverkoop. De verwachting is dat de verkoop van nieuwbouwwoningen de komende periode geen probleem zal zijn, omdat de fasering rustig is en er de komende tijd geen grote aantallen eengezinswoningen meer in verkoop komen. *[bovenstaande is o.a. gebaseerd op het beeld van de makelaars]*
- ✓ Dit laatste blijkt vooral voor de te koop staande bestaande woningen in Leerdam gunstig. Tot nu toe hebben die enigszins last gehad van de trek naar nieuwbouw *(indruk makelaars)*.
- ✓ Daarnaast blijkt er een zeker verschil in 'producten' (= nieuwbouwwoningen) te zijn. Elke plan heeft zijn eigen dynamiek en dat geldt ook voor het type kopers dat erop af komt. De koper van de Staatsliedenbuurt is niet de koper van de Broekgraaf en die van Broekgraaf is niet die van de Buitens etc. *[bovenstaande is gebaseerd op het beeld van de makelaars]*
- ✓ Groeipotentie Leerdam zit in het beter promoten van de stad/ gebied buiten de regio (als goed/ positief voorbeeld wordt de aanpak van Gorinchem aangehaald). Dit is nodig om ook kopers buiten de regio aan te trekken en, zo de nieuwbouw te kunnen vullen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is het verbeteren/ vergroten van de bereikbaarheid van Leerdam (OV/ auto). Dit laatste punt blijkt onderwerp van discussie te zijn of daar de oplossing is. Belangrijk is wel om aandacht te hebben voor de (concurrentie)positie van Leerdam t.o.v. van gemeenten als Culemborg en Geldermalsen.
- ✓ Echter blijkt dat 75% à 90% van de bewoners van nieuwbouwwoningen uit Leerdam of de regio komt. Vandaar dat het van belang is om goed na te denken over de fasering van de woningen (i.r.t. bestaande bouw).

Wat zien we?: In Leerdam is geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van de (bestaande) woningvoorraad, in het bijzonder in Leerdam-West.

Vraag: Heeft dit opgeleverd wat we hadden verwacht? Zo, ja waar zit hem dat dan in?

- ✓ Het wordt breed gedeeld dat de ontwikkelingen in Leerdam-West een verbetering zijn voor de uitstraling en aantrekkelijkheid van de wijk.

Wat zien we?: Groeiende vraag naar zelfbouw/ CPO.

Vraag: Herkent u de vraag? En heeft de gemeente dit voldoende gefaciliteerd?

- ✓
- ✓ Enkele partijen vragen zich af hoe groot de vraag/ behoefte daadwerkelijk is aan CPO, en of het niet enkel een mode verschijnsel is.
- ✓ De indruk van de aanwezigen is dat de gemeente er nog maar beperkt ruchtbaarheid heeft gegeven (beperkte promotie) aan CPO/ zelfbouw.
- ✓ De indruk is dat de groep geïnteresseerden voor CPO beperkt is. De ervaring is dat het veel tijd vraagt. Voor de starter is het een interessant instrument, maar voor de overige doelgroepen is het vaak lastig vanwege het feit dat zij vaak nog een andere woning moeten verkopen. Dit kan soms voor vertraging in het proces zorgen. Deze laatste groep loopt vaak tegen praktische problemen aan bij CPO, waardoor zelfbouw aantrekkelijk is voor deze doelgroep.

Wat zien we?: De woningmarkt is meer in balans gekomen. De kans bestaat dat het economisch draagvlak in Leerdam onder druk komt te staan, waardoor winkel en voorzieningen verdwijnen.

Vraag: Moeten we ons hierdoor in de nieuwbouw nog steeds richten op het behouden en aantrekken van de hogere inkomens?

- ✓ De indruk is dat het een kip-en-ei-verhaal is. Gezien de huidige leegstand en de realisatie van duurdere woningen in Leerdam blijkt het geen effect te hebben.
- ✓ Daarnaast is de vraag in hoeverre een aantrekkelijk voorzieningenaanbod hogere inkomens zal aantrekken. Dit is namelijk ook de doelgroep die veel digitaal koopt en voorzieningen zoekt die hier in Leerdam niet zijn (en ook niet gaan komen).
- ✓ Ondanks dat is het wel belangrijk aandacht te hebben voor deze groep, maar het zal niet de (enige) oplossing zijn.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Wat zien we?: Onder starters is er een vraag naar betaalbare nieuwbouw koopwoningen, ook in Kedichem en Schoonrewoerd.

Vraag: *Is deze vraag realistisch? Of is het probleem dat alle starters nieuwbouw willen? Of moeten starters '3hoog achter' beginnen?*

- ✓ Onder de aanwezigen is begrip voor de keuze/ voorkeur van starters voor nieuwbouw woningen. Dit heeft met verschillende zaken te maken:
 - Deels financieel argument. Je hebt minder eigen geld nodig en het is makkelijker, qua onderhoud en klussen (hier niet altijd zin en tijd voor). Daarnaast scheelt het ook enorm in de energielasten.
 - Momenteel is huren duur voor de starters en kopen interessanter vanwege de lage rente.
- ✓ Woningen die te koop aangeboden worden door KleurrijkWonen kunnen interessant zijn voor starter, ze zijn betaalbaar en goed onderhouden.
- ✓ Ligging en grootte zijn na prijs bepalend voor de woningkeuze van starters.

Wat zien we?: KleurrijkWonen constateert dat in de sociale woningbouw een afnemende vraag is naar grondgebonden woningen en een toenemende vraag naar appartementen.

Vraag: *Is dit herkenbaar? Zijn er nog andere aandachtspunten in de sociale (huur)sector?*

- ✓ De aanwezigen herkennen dit. Is het gevolg van de vergrijzing. Al zou er meer aandacht moeten zijn voor de huisvesting van senioren.

TOP's/ TOB's

Vooraf is aan de genodigden gevraagd om na te denken over hun TOP/TOB voor de gemeente Leerdam op het gebied van wonen en indien mogelijk hiervan een foto mee te nemen. Op de avond van bijeenkomst konden zij hun TOP/TOB kwijt op de kaart van de gemeente Leerdam, zodat opgave(n)/ kansen letterlijk op de kaart werden gezet. Hieronder volgt een overzicht van de opvallendste/ breed gedeelde TOP's/ TOB's:

TOP's:

- ✓ Herstructurering in Leerdam-West: denk aan Staatsliedenkwartier + Poort van West incl. bijbehorende voorzieningen.
- ✓ Variatie in koopwoningen
- ✓ Realisatie van nieuwbouwwoningen.
- ✓ Goede/ voldoende huurwoningen voor alle leeftijden:



er blijkt enige discussie te zijn over de betaalbaarheid van woningen in Leerdam.

TOBS's:

- ✓ Oude Emmahuis dat leegstaat: uitstraling van het gebouw, kans op verloedering, zonde dat dit nu niet wordt gebruikt.
- ✓ Vergeet de kernen niet.
- ✓ Verkoop van bestaande woningen (kluswoningen zijn niet gewild).
- ✓ Verduurzamen van de woning.
- ✓ Bereikbaarheid van Leerdam.

Reactiewand

Gedurende de bijeenkomst hadden de aanwezigen de mogelijkheid een reactie achter te laten, in de vorm van een motto/ gouden tip of kritische noot. Genoemd zijn:

- ✓ Verduurzaming van eigen woningen.
- ✓ Zorg voor een doe stad, niet alleen een slaapstad. Dit bevordert de aantrekkingskracht en levert variatie in de bevolking(sgroepen).
- ✓ Meer communicatie over de Broekgraaf/ nieuwbouwplannen.

AANWEZIGEN

De volgende partijen waren aanwezig bij de bijeenkomst:

- Raadsleden (Jan van Beuzekom, Harry Wolting, David Golverdingen, Mireille Horden-Bloemen, Ali Keskin, Hans van den Berg, Zeynal Tosun, Teunis van Weverwijk, Mateo de Visser en Kemal Koyuncu)
- Huurdersbelangenorganisatie Lingesteden(Erik Jacobs, Wil Kemkes, Jannie van Dijk en Gert de Rooij)
- KleurrijkWonen (Tjapko van Dalen)
- Van den Berg Makelaars (Kees Verburg)
- Van Ekeren en Kuiper makelaars (Dennis Kuiper en Jenno van Ekeren)
- Mutters Makelaardij (Rob Mutters)
- Zorg- en welzijnsinstellingen (Kees Schetters namens Huis ter Leede)
- College (Wim van der Leij en Teus Meijdam)