

Woonvisie gemeente Zederik

2015-2018



ontwerp
Januari 2015



Inhoudsopgave

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doel.....	2
1.3 Woonwensenonderzoek.....	2
1.4 Leeswijzer	2
2. Wat wensen we?	3
2.1 Conclusies analysefase	3
2.2 Richtlijnen beleid woonvisie.....	6
3. Wat gaan we doen?	8
3.1 Programmering.....	8
3.1.1 Woningbouwprogramma	8
3.1.2 Doorstroming middeninkomens.....	9
3.1.3 Focus in verzorgingskernen	10
3.1.4 Woonmilieus.....	10
3.2 Doelgroepen	11
3.2.1 Starters / jonge gezinnen (terugkeerder of lokale starter)	11
3.2.2 Ouderen (verzilveraar).....	11
3.2.3 Lokale doorstromer	12
3.2.4 Stedeling	13
3.3 Wonen en zorg	13
3.3.1 Thuis- en mantelzorg	13
3.3.2 Kort durende opname	14
3.3.3 Zorglocaties	14
3.3.4 Woonkeur	15
3.4 Duurzaamheid	15
3.4.1 Duurzaamheid bestaande voorraad	15
3.4.2 Flexibele bestemmingsplannen.....	16
4. Visie op de uitvoering	17



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Er zijn belangrijke veranderingen gaande op het gebied van wonen en bevolkingssamenstelling. Landelijke trends als vergrijzing en een daling van de huishoudenomvang zijn sturend voor de toekomstige ontwikkeling van het wonen in Zederik. Er is daarom behoefte de toekomstige richting vast te leggen.

Bijkomend geldt dat de herzieningenwet (2014) de noodzaak om volkshuisvestingbeleid vast te stellen versterkt. Met de herzieningenwet wordt de positie van gemeenten versterkt met betrekking tot de gemeentelijke huisvestingsopgave. Gemeenten krijgen meer mogelijkheden om bijvoorbeeld informatie op te vragen bij de woningcorporatie. Dit mondt uit in controleerbare en bindende prestatieafspraken. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente beschikt over actueel vastgesteld volkshuisvestingbeleid. In de wet is aangegeven dat de woningcorporatie niet verplicht is de gemeente uit te nodigen tot het maken van afspraken en de corporatie niet gehouden is naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijk beleid, wanneer dat beleid niet is vastgelegd en daarover niet met andere gemeenten is overlegd.

1.2 Doel

De gemeente Zederik wil een goede woonkwaliteit bieden voor zijn inwoners en aantrekkelijk zijn voor vestigers. Het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen – woningen die aansluiten bij de behoefte van bewoners – staat daarbij centraal. Met de gemeentelijke woonvisie worden deze punten beleidsmatig vastgelegd.

De uitgangspunten en acties in de gemeentelijke visie sluiten aan bij de regionale woonvisie van de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (regio A-V) en hetgeen is vastgelegd in de regiovisie 2030.

1.3 Woonwensenonderzoek

Voor het realiseren van voldoende woningen en het juiste type woningen, is het noodzakelijk inzicht te hebben in de ontwikkeling van de markt en de wensen van (toekomstige) bewoners. Voor het in beeld krijgen van de toekomstige woningbehoefte is in 2012 een woningmarktonderzoek uitgevoerd door het bureau More for You.

Het onderzoek onderschrijft de veranderende omstandigheden en geeft handvatten om daar vanuit de eigen kwaliteiten mee om te gaan. Door actief in te zetten op bepaalde doelgroepen kan aansluiting gevonden worden bij de vraag in de markt. Hierdoor wordt het mogelijk om nieuwe woningen te bouwen, zolang de ambities aansluiten bij de wensen van de doelgroepen en de aanwezige kwaliteiten in de gemeente.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten voor het woonbeleid geformuleerd, volgend uit de analyse en onderzoeken. De bijbehorende analyse is terug te vinden in de bijlagen. In hoofdstuk 3 wordt per onderwerp het beleid vastgesteld. Hoofdstuk 4 geeft aan hoe dit beleid verder uitgevoerd zal worden.

2. Wat wensen we?

2.1 Conclusies analysefase

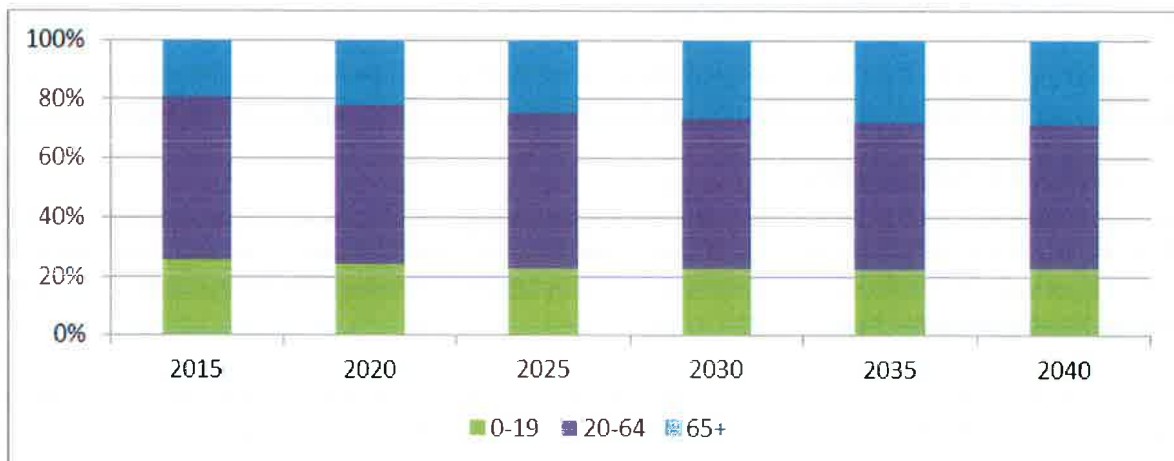
Voor het opstellen van de gemeentelijke woonvisie is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Ook is er een analyse gemaakt van het beleidsveld Wonen, waarbij gekeken is naar de trends, het beleidskader, de vestigingsfactoren en de huidige situatie van de woningmarkt.

Deze analyse vormt de achtergrond waartegen deze woonvisie is opgesteld. Om daar inzicht in te krijgen worden in deze paragraaf kort de trends en aandachtspunten weergegeven.

De gehele analyse is te vinden in de bijlagen van de woonvisie.

Demografische ontwikkeling

- Door het toenemende aantal ouderen vergrijst de bevolking;
- De groeiende groep alleenstaanden zorgt voor **afname van de gemiddelde huishoudengrootte en toename van het aantal huishoudens**;
- Door het toenemende aantal alleenstaanden verandert de woningvraag, vooral kwalitatief;
- Landelijk leiden vergrijzing en gezinsverdunding tot een absolute daling van de bevolking;
- Landelijke trends zijn ook in Zederik merkbaar, maar worden gedempt door de relatief hoge gemiddelde huishoudengrootte in de gemeente;
- Het aantal huishoudens blijft in Zederik tot 2030 groeien. De prognoses geven een verwachte groei aan van **400 tot 700 huishoudens**.
- Over circa 10 jaar is er veel minder behoefte aan nieuwbouw als gevolg van de afnemende groep jonge huishoudens en het vrijkomen van de woningen van de babyboomgeneratie.



Figuur 1: Groen-grijze druk 2015-2040

Beleidskader

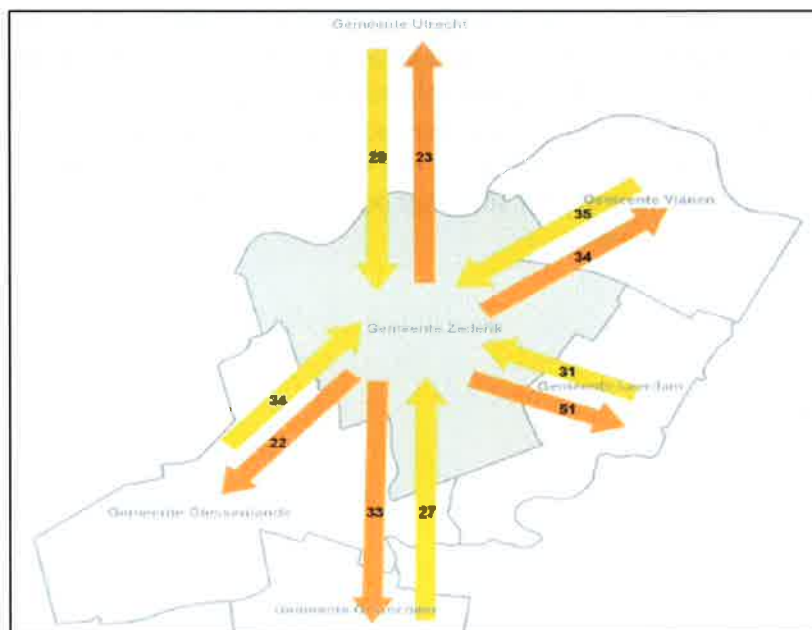
- Ouderen en beperkten moeten **langer zelfstandig kunnen wonen** (levensloopbestendig bouwen);
- Er is aandacht nodig voor de leefbaarheid en kwaliteit van wijken en buurten. Dit zal vooral vanuit de gemeente moeten komen. Vanwege wijzigingen in het rijksbeleid hebben de woningcorporaties hier minder mogelijkheden toe;
- Er wordt **een passend woningaanbod voor iedereen** gerealiseerd (woonmilieus);
- Woningbouw wordt afgestemd op de veranderde demografische behoefte;
- Toevoegingen aan de woningvoorraad worden primair geconcentreerd binnen bestaande verstedelijking. Alleen wanneer daar onvoldoende ruimte is kan buiten de bestaande verstedelijking gebouwd worden;
- Door in te spelen op woonwensen en op die voorwaarden voldoende te bouwen, blijft er voldoende instroom in Zederik. Het streven blijft hierbij 'migratiesaldo = 0';
- In Zederik geldt minimaal behoud van de woningverdeling (percentage sociale huur).

Vestigingsfactoren

- Zederik is aantrekkelijk door de rust en ruimte die het gebied uitstraalt en de authentieke dorpen met de betrokken dorpsgemeenschappen;
- Zederik is aantrekkelijk door de goede bereikbaarheid (uitstekend met de auto, ruim voldoende met het openbaar vervoer), de nabijheid van stedelijke voorzieningen en voldoende werkgelegenheid.

Verhuisbewegingen

- Er is een **beperkte verhuiscapaciteit** onder de Zederikse bevolking. Dit sluit aan bij de landelijke trend. Er wordt niet verwacht dat dit snel weer toeneemt;
- De Zederikse bevolking heeft een sterke voorkeur voor verhuizen binnen de dorpskern;
- Verhuisbewegingen buiten de gemeentegrenzen zijn gericht op buurgemeenten;
- Het aantal vertrekkers uit de gemeente is iets hoger dan het aantal vestigers. Zederik heeft daarmee een negatief migratiesaldo.



Figuur 2: Top 5 verhuiscapaciteiten (woonwensenonderzoek 2012)

Woningvoorraad

- De woningvoorraad is relatief gelijkmatig verdeeld en vertoont geen grote onbalans op de schaal van de gemeente;
- Het agrarische karakter van de gemeente valt nog steeds af te lezen in de woningvoorraad;
- Gekeken naar de opbouw van de woningvoorraad zijn in verhouding de **huurwoningen en goedkope koopwoningen ondervertegenwoordigd**;
- Gekeken naar de leeftijd van de woningvoorraad zal een deel van de woningen binnen afzienbare tijd gerenoveerd moeten worden;
- In de voorraad zijn veel eengezinsrijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen aanwezig;
- In de voorraad zijn relatief **weinig appartementen en seniorenwoningen** aanwezig. Door het toevoegen van deze types wordt het aanbod meer divers. Hierbij moet goed gekeken worden naar de behoefte. In het landelijk gebied is er over het algemeen minder behoefte aan appartementen dan in de stad;

- In alle kernen zijn weinig koopwoningen aan de onderkant van de koopmarkt (< € 200.000,-) aanwezig;
- In de verzorgingskernen wordt de bovenzijde van de huurmarkt (zowel in de sociale sector als in de vrije sector) onvoldoende bediend. In landelijk gebied zijn er van oorsprong minder huurwoningen dan koopwoningen aanwezig.

	Zederik		Giessenlanden		Regio A-V	
	Absoluut	%	Absoluut	%	Absoluut	%
Koopwoningen	3.788	73,9	4.292	75,8	31.988	60,8
Huurwoningen	1.341	26,1	1.373	24,2	20.624	39,2
Totaal	5.129	100,0	5.665	100,0	52.612	100,0

Figuur 3: Huur- en koopwoningen in de woningvoorraad

Marktsituatie

- Door wijzigingen in het Rijksbeleid wordt verwacht dat de sociale huurvoorraad gaat inkrimpen;
- De ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt versterkt. Er ligt een vraagstuk voor de huisvesting van mensen met een inkomen tussen circa € 40.000,- en € 50.000,-;
- De vrije huur sector is zowel in Nederland als in Zederik klein. Doordat er kleinschalig gebouwd wordt zijn er in Zederik geen institutionele beleggers e.d. die investeren;
- De versoberde belastingaftrek zal naar verwachting doorwerken in een demping van toekomstige stijgingen van huizenprijzen. Het verschil tussen hypotheekschuld en woningwaarde zal daarom minder snel door prijsstijging verdwijnen en moet via extra aflossing worden weggewerkt.

2.2 Richtlijnen beleid woonvisie

De analyse en het woonwensenonderzoek leiden tot een aantal wensen die het uitgangspunt zijn bij het opstellen van het gemeenlijk woonbeleid. Deze punten worden hieronder samengevat in een viertal richtlijnen.

Wens:

➤ *Voldoende passend woningaanbod voor iedereen*

Door demografische ontwikkelingen en bijbehorende gevolgen als een toenemend aantal alleenstaanden, komt er ook een kwalitatieve verandering in de woningvraag. Het soort woningen moet worden afgestemd op de behoefte van de verschillende doelgroepen. Dit wordt onder andere bereikt door actief in te zetten op het ontwikkelen van verschillende woonmilieus. Het wonen in Zederik valt voornamelijk in de categorieën landelijk en dorps wonen. Doelgroepen in Zederik zijn voornamelijk de 'traditionele burgerij' (moralistisch, plichtsgetrouw, die vasthoudt aan tradities) en 'moderne burgerij' (conformistisch, statusgevoelig, die het evenwicht zoekt tussen traditie en moderne waarden). Binnen deze doelgroepen en categorieën van landelijk woning is veel diversificatie mogelijk.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat de woningvoorraad in Zederik is momenteel redelijk in balans. Wel is er ruimte voor extra middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen. Ook zijn er relatief weinig appartementen en seniorenwoningen aanwezig. Door het toevoegen van deze typen woningen wordt het woningaanbod meer divers. Voor voldoende passend aanbod is het ook van belang dat er voldoende sociale huurwoningen zijn. Of dit op het huidige niveau gehandhaafd kan blijven hangt af van de ontwikkelingen voor woningcorporaties op rijksniveau.

Wens:

➤ *Voldoende woningen plannen*

Landelijke trends als vergrijzing, huishoudenverdunding en bevolkingsdaling spelen ook in Zederik. Zij worden echter gedempt door de relatief grote huishoudens binnen de gemeente. Binnen de anticeperregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden wordt uitgegaan van 3500 woningen tot 2020, met een uitloop tot maximaal 'migratiesaldo = 0'. Gevolg hiervan is dat na 2020 minder woningen kunnen worden afgezet. Hierop zal geanticepeerd moeten worden door vooral kleinschalige woningbouwprojecten te realiseren die voorzien in de behoefte. Een en ander wordt opgepakt conform de afspraken van de regio A-V.

Ook wordt er voor gekozen in te zetten op doorstroming, zodat betaalbare huur- en koopwoningen voor bijvoorbeeld jongeren vrijkomen.

Omdat er in Zederik geen sterke verhuiscgenheid is (dit houdt waarschijnlijk verband met de sterke kern gebondenheid), zal goed gekeken moeten worden naar het soort woningen dat wordt gebouwd om een verhuisprikkel te stimuleren. Voor gezinnen zijn dit veelal woningen met meer ruimte en een kwalitatief hoogwaardige omgeving, zodat men er de aankomende jaren wilt blijven wonen.

Wens:

➤ *Leefbaarheid*

De leefbaarheid van kernen, wijken en buurten is van belang voor een prettige woonbeleving. Leefbaarheid heeft voor een groot deel te maken sociale cohesie: mensen ontmoeten elkaar en organiseren activiteiten met elkaar. De betrokken gemeenschappen in Zederik hebben aantrekkingskracht voor (toekomstige) inwoners.

De kwaliteit van de woonomgeving kan verbeteren of levendiger worden door het toevoegen of herstructureren van woningen en aandacht voor de openbare ruimte (groen, terreinafscheidingen, etc.). Maar ook de rust en ruimte van het Zederikse landschap en de authentieke dorpskernen zijn



van belang. De bereikbaarheid van de woonomgeving en de aanwezigheid van een stevige economie (bijvoorbeeld werkgelegenheid) spelen ook een rol. Een ander aspect wat bijdraagt aan de leefbaarheid is de aanwezigheid van voorzieningen. Om (winkel)voorzieningen te kunnen behouden moet er voldoende draagvlak zijn. Dat kan door de toevoegingen aan de woningvoorraad te concentreren binnen of nabij de bestaande verstedelijking. Op deze manier wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot en kunnen zij behouden blijven. Dit werkt twee kanten op; de meeste mensen hebben de wens dicht bij voorzieningen te wonen.

Wens:

➤ **Levensloopbestendig en duurzaam**

Stond voorheen de zorg centraal en vormden wonen en welzijn een afgeleide daarvan, tegenwoordig wordt uitgegaan van het zo lang mogelijk meedoen in de maatschappij. Het zelfstandig wonen van ouderen en mensen met een beperking wordt zoveel mogelijk bevorderd. Zorg op maat, aan huis geleverd. Hierop wordt geanticipeerd door woningen aan te passen.

Door de leeftijd van de woningen, zal een groot deel van de woningvoorraad op den duur in aanmerking komen voor renovatie. Een benodigde renovatie is een goed moment om de woningen tevens duurzaam en levensloopbestendig te maken.

3. Wat gaan we doen?

In hoofdstuk twee is op hoofdlijnen benoemd welke uitgangspunten gelden voor het gemeentelijk woonbeleid. De wensen uit hoofdstuk twee worden in dit hoofdstuk vertaald in beleid. In de eerste paragraaf wordt benoemd hoeveel en wat er gebouwd moet worden, in de volgende paragraaf voor wie er gebouwd wordt. In de laatste paragraaf wordt bekeken hoe omgegaan wordt met de zorgcomponent.

3.1 Programmering

3.1.1 Woningbouwprogramma

De veranderende bevolkingssamenstelling en de veranderende marktomstandigheden maken dat de bouwopgave beperkter is dan voorgaande jaren. Daarnaast blijkt uit onderzoek van het planbureau voor de leefomgeving dat over 10 jaar de behoefte aan nieuwbouw zeer sterk afneemt. Hoewel dit buiten de beleidsperiode van deze woonvisie valt, is het van belang dit in het achterhoofd te houden en niet te veel te bouwen.

Ondanks deze veranderingen is er nog wel behoefte aan nieuwe woningen. Uit het woonwensenonderzoek bleek dat een aantal doelgroepen geïnteresseerd kunnen worden in een nieuwbouwwoning in Zederik. Wanneer wordt ingezet op het aanbieden van de juiste product-markt combinaties en het actief betrekken van de klant zullen dit maximaal 75 woningen per jaar zijn. Gekeken naar de markt en demografische ontwikkelingen zal dit aantal echter hoogstwaarschijnlijk lager liggen.

Nieuwbouwprojecten zullen vooral van commerciële projectontwikkelaars moeten komen. Door de wijzigingen in het rijksbeleid is de corporatie meer gericht op instandhouding van de bestaande voorraad. De gemeente heeft hierin een regierol, maar heeft geen rol in de uitvoering. Daarbij is zij afhankelijk van andere partijen. Er moeten daarom duidelijke afspraken gemaakt worden waarmee tegemoet gekomen wordt aan de ambities uit deze woonvisie.

Omslag in het denken: De klant actief betrekken

De vraaggestuurde markt vraagt een om actieve benadering van de potentiële klant. Dit houdt in dat een ontwikkelende partij in het begin van het proces op zoek moet naar de klant en zijn wensen. Het woonwensenonderzoek van de gemeente is daarvoor een leidraad.

Door het vroegtijdig betrekken van de klant kan tijdens de ontwikkeling van het project worden ingespeeld op actuele wensen van geïnteresseerden. Deze betrokkenheid van de klant is goed voor de verkoopbaarheid. De klant krijgt een woning die aansluit op zijn of haar wensen en de ontwikkelende partij vergroot zijn afzetkansen.

Product-markt combinaties

Het woonwensenonderzoek geeft een aantal indicaties over het soort woning dat aansluit bij de verschillende doelgroepen. De combinatie van beschikbaar inkomen, de wensen van de doelgroep en de daarbij passende woningprijs levert product-markt combinaties op die zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Alle groen gearceerde cellen zijn mogelijke combinaties, maar de '+' en '++' geven aan waar de grootste kansen liggen voor nieuwbouw.

Tabel 3.1 Product-markt combinaties (bewerking tabel Wonen in Zederik 2012)

	De (terugkerende) starter	De lokale doorstromer	De verzilveraar	De stedeling
	< € 33 en € 33 - € 43	€ 33 - € 43 en < € 55	€ 33 - € 55	> € 55
Huur < € 650	++			
Huur > € 650			++	
Koop < € 175.000	++			
Koop > € 175.000		+		+

Verdeling woningbouwprogramma

More for You heeft onderzocht hoeveel woningen maximaal per doelgroep kunnen worden afgezet. Ook hierbij geldt dat dit alleen kan onder de voorwaarde dat de juiste product-markt combinaties worden gerealiseerd en de klant actief wordt betrokken bij het ontwikkelproces. Daarnaast is dit afhankelijk van factoren buiten onze invloedssfeer, zoals de demografische ontwikkeling en de woningmarkt. Onderstaand is aangegeven welke woningen het best op welke locatie ontwikkeld kunnen worden. Tevens is de geschatte behoefte aan nieuwbouwwoningen aangegeven bij de scenario's 'wind mee', 'windstil' en 'wind tegen'.

Tabel 3.2 Type woningen per doelgroep naar locatie

	Type woningen	Omvang	Woonkern
(terugkerende) starter	Goedkope koop/huurwoningen	100m ² – 130m ² GBO	Ameide, Meerkerk en Lexmond
Lokale doorstromer	Eengezinswoningen + zeer beperkt 2-onder-1-kap of vrijstaand	Vanaf 130m ² GBO	Ameide, Meerkerk en Lexmond
Verzilveraar	Goedkope koop / huurwoningen	75 m ² GBO	Ameide, Meerkerk en Lexmond
Stedeling	Voornamelijk bestaande bouw, bestaande boerderij	-	Voornamelijk buitengebied

Tabel 3.3 Programmering nieuwbouw per jaar

	Wind tegen	Windstil	Wind mee
(terugkerende) starter	14 woningen	21 woningen	35 woningen
Lokale doorstromer	6 woningen	9 woningen	15 woningen
Verzilveraar	10 woningen	15 woningen	25 woningen
Stedeling	-	-	-

Uit de tabellen wordt duidelijk dat de hoofdmoot van de nieuwbouw zich richt op starters (jonge gezinnen die rust en ruimte zoeken) en senioren (verzilveraar). De nieuwbouwopgave voor deze doelgroepen richt zich hoofdzakelijk op woningen van een relatief beperkte omvang en een bijbehorend prijsniveau. Dit sluit aan bij de analyse van de bestaande voorraad, waaruit blijkt dat deze segmenten ondervertegenwoordigd zijn.

Opvallend is dat het aantrekken van stedelingen slechts een beperkte nieuwbouwopgave met zich meebrengt. Deze doelgroep is op zoek naar een woning die aansluit op hun wensen qua omgeving, vormgeving en formaat. Een goed voorbeeld hiervan zijn de oude boerderijen in Zederik die zij opknappen.

Acties

- Potentiële klanten vroegtijdig betrekken bij de planvorming rondom nieuwbouwprojecten;
- De wensen van de doelgroep, het product en het prijsniveau op elkaar afstemmen bij het bepalen van de benodigde woningtypes in een project;
- Inzetten op de bouw van 14 - 35 woningen per jaar voor (terugkerende) starters;
- Inzetten op de bouw van 6 - 15 eengezinswoningen per jaar voor de lokale doorstromer;
- Inzetten op de bouw van 10 – 25 woningen per jaar voor de verzilveraars.

3.1.2 Doorstroming middeninkomens

In Zederik is een beperkt aanbod in het middensegment. Dit heeft tot gevolg dat huishoudens met een inkomen tussen circa € 40.000,- en € 50.000,- (1,5x modaal) lastig geschikte woonruimte vinden. Corporaties mogen de groep middeninkomens slechts beperkt huisvesting bieden. De beschikbare woningen in de vrije huur sector of middeldure koopsector zijn beperkt in Zederik.



Door te bouwen voor de belangrijkste doelgroepen (starters en verzilveraars) kan dit probleem worden verholpen. Beide groepen overlappen deels met de categorie middeninkomens. Door in de behoefte van starters en verzilveraars te voorzien, wordt het aanbod voor de middeninkomens verruimd.

Acties

- Inzetten op nieuwbouw voor de doelgroepen starter en verzilveraar.

3.1.3 Focus in verzorgingskernen

Uit het woonwensenonderzoek volgt dat de verzorgingskernen Ameide, Lexmond en Meerkerk de beste kansen bieden voor nieuwbouw. Dit komt door de aanwezigheid van (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen. Voor het behouden van een voorziening moet er voldoende draagvlak aanwezig zijn. Een winkel moet omzet draaien en een huisarts moet patiënten hebben. Door nieuwbouw te concentreren blijft er meer draagvlak om de voorzieningen in stand te houden. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen. Tevens is het in stand blijven van de voorzieningen van belang voor de ouder wordende bevolking, die minder mobiel is. Om deze redenen ligt de focus voor nieuwbouw in de drie verzorgingskernen, conform de regionale woonvisie.

De focus op de verzorgingskernen houdt niet in dat de overige kernen worden vergeten. In de kleine kernen wordt hoofdzakelijk ingezet op transformatie om de lokale behoefte op te vangen. Dit is onder andere mogelijk door bestaande (vrijkomende) boerderijen te transformeren. In deze omvangrijke volumes kunnen meerdere woningen worden ondergebracht. Een getransformeerde boerderij kan zowel aansluiten op de behoefte van verzilveraars als bij de behoefte van starters. Dit is een opgave die door de markt zelf moet worden opgepakt. De gemeente zal hierbij een ondersteunende rol innemen.

Acties

- Meeste behoefte aan nieuwbouw in de verzorgingskernen Ameide, Lexmond en Meerkerk;
- Nieuwbouw focussen in de verzorgingskernen om de leefbaarheid op peil te houden;
- Inzetten op het stimuleren van transformatie van bestaande voorraad.

3.1.4 Woonmilieus

Naast het actief betrekken van geïnteresseerden en het aanbieden van de juiste product-markt combinaties, is het van belang dat de toekomstige woonomgeving aansluit bij de aanwezige Zederikse kwaliteiten. De goede bereikbaarheid, de aanwezige werkgelegenheid, de rust en ruimte, de nabijheid van stedelijke voorzieningen, de authentieke dorpen en de leefbaarheid zijn wat Zederik aantrekkelijk maakt. Het woonwensenonderzoek geeft mee dat betrokken doelgroepen geïnteresseerd zijn in onthaasten op het platteland en/of geborgenheid bij gelijkgezinden. Deze thema's sluiten aan op de vestigingsfactoren en zijn geschikt als aanknopingspunten voor de vormgeving van de woonomgeving bij toekomstige projecten. Zo kan een vitaal dorp gecreëerd worden waar men graag verblijft.

Het onderzoeksbureau geeft aan dat een dorps woonmilieu het beste aansluit op deze thema's. Het toekomstige woonmilieu moet voldoen aan een aantal karakteristieke elementen:

- Lage dichtheid (10 tot maximaal 25 woningen per hectare);
- Menging bestaande bouw met nieuwbouw;
- Kleinschalige projectomvang;
- Mengen verschillende functies (bijv. woon-werk);
- Organisch en traditioneel van opzet.

Dit sluit aan bij de regionale woonvisie. Hier wordt ingegaan op de sociale milieus/doelgroepen. In Zederik zijn dit vooral de traditionele burgerij en moderne burgerij.



De benadering van de behoefte vanuit woonmilieus sluit aan bij het beleid van de provincie Zuid-Holland. Zij willen een differentiatie aan woonmilieus. Door het uitgesproken dorps karakter te benaderen kan Zederik hieraan bijdragen en tegelijkertijd de verkoopbaarheid van de nieuwbouwwoningen stimuleren.

Het benutten van deze kwaliteiten heeft voordelen voor de marketing, de positionering en het ontwerp van het project. Het Zederikse dorps woonmilieu kan worden samengevat met de kernwaarden Bereikbaar (nabij de stad), Betrokken (sociale gemeenschap) en Ruimte (in het Groene Hart).

Acties

- Nieuwbouwprojecten realiseren met een uitgesproken dorps karakter (kleinschalig, ruime percelen, passende architectuur).

3.2 Doelgroepen

In het woonwensenonderzoek zijn diverse doelgroepen benoemd waarvoor Zederik een aantrekkelijke woonomgeving is. Hieronder wordt aangegeven welke acties ondernomen moeten worden om deze doelgroepen aan te trekken.

3.2.1 Starters / jonge gezinnen (terugkeerders of lokale starter)

De Zederikse starter is al bezig met gezinsvorming en wil dat zijn woning daarbij aansluit. Zowel de lokale als de terugkerende starter is op zoek naar een woning die voor een langere periode mogelijkheden biedt. Een woning voor een langere periode houdt in dat het prijskaartje dat aan de woning hangt ook toeneemt. Voor een deel van de starters is dit geen probleem; traditioneel wordt gespaard om uit huis te gaan. Dit gaat niet voor iedereen op. Zowel voor de vermogende als de niet-vermogende starter moet er passende huisvesting beschikbaar zijn.

Volgens het woonwensenonderzoek zijn voor de starter in Zederik zowel de sociale huur als de goedkope koop (< € 175.000) de beste opties. Zij adviseren uit te gaan van een gebruiksvloeroppervlakte (GBO) van 100 m² tot 130 m². Dit betekent dat de kleine starterwoning (tot 100 m² GBO) in de sociale sector en de grotere variant (tot 130 m² GBO) in de vrije sector kan worden aangeboden.

De veranderde regels rond de hypotheekrenteaftrek zorgen voor wijzigingen in de woningmarkt. Starters krijgen lastiger hun financiering rond. Gezien de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt (minder jonge gezinnen, veel vrijkomende woningen van de babyboomgeneratie) zal de vraag naar woningen op termijn afnemen. Hoewel die termijn buiten de beleidsperiode van deze nota valt, zal men hier wel rekening mee moeten houden.

Financiering zal voor starters dus een aandachtspunt blijven. De gemeente wil waar mogelijk kijken of deze obstakels kunnen worden verzacht. Hoewel de gemeente hierin slechts een beperkte rol kan spelen, kan uitgezocht worden of er mogelijkheden zijn om de koopbarrières te beperken en het vertrouwen in de lokale markt te versterken. Bij het verkennen van de mogelijkheden moet worden gekeken naar stimuleringsbeleid wat ingepast kan worden in de Zederikse context.

Acties

- Onderzoek instellen naar de mogelijkheden van stimuleringsbeleid voor starters;
- Realiseren van de kleine starterwoning (tot 100 m² GBO) in de sociale sector;
- Realiseren van de grotere starterwoningen (tot 130 m² GBO) in de vrije sector.

3.2.2 Ouderen (verzilveraars)

Senioren willen zo lang mogelijk in hun bestaande woning blijven wonen. Doordat zij hun verhuizing uitstellen komt de gewenste doorstroming op de koopwoningmarkt onvoldoende tot stand. Jonge en



iets oudere gezinnen (c.q. dertigers en veertigers) kunnen onvoldoende doorstromen naar de duurdere koopwoningen (vrijstaand of tweekapper) van ouderen.

Ook in Zederik is deze landelijke trend zichtbaar. De trend wordt de komende jaren versterkt door de versoering van de zorgarrangementen in Nederland. De zorg zal meer aan huis geleverd worden. Een goed instrument om bestaande woningen gericht aan te passen aan de behoefte van ouderen is Woonkeur. Daarnaast zal ook de particulier een bijdrage moeten leveren aan het aanpassen van zijn eigen woning. Zo blijft het mogelijk langer in de woning te blijven wonen. De gemeente zal Woonkeur stimuleren bij projecten van commerciële projectontwikkelaars. Lokale ouderenverenigingen en Zedje kunnen samen met de gemeente Woonkeur onder de aandacht brengen bij de senioren zelf.

Aandachtspunt hierbij is dat door veranderde regels rond de hypotheekrenteaftrek en verhuurdersheffing zorgen dat men meer aan woonlasten moet betalen. Daardoor is er minder geld beschikbaar voor renovatie en verbetering.

Uit een gevoerde paneldiscussie naar aanleiding van het woonwensenonderzoek is gebleken dat wanneer ouderen verhuizen (veel ouderen blijven in hun bestaande woning zitten) zij vooral op zoek zijn naar een appartement of een andere vorm van gelijkvloers wonen. Senioren met beperktere bewegingsmogelijkheden hebben een gelijkvloerse woningbehoefte en willen gemakkelijk contact kunnen leggen met leeftijdsgenoten. Daarbij is het belangrijk dat er een (gemeenschappelijk) onderhouden binnentuin en individuele patio's aanwezig zijn. Hiernaast blijft ook behoefte aan grondgebonden seniorenwoningen. Voor een deel van de ouderen sluit een grondgebonden woning het best aan op hun woonwensen. Zij hebben hun gehele wooncarrière grondgebonden gewoond en zijn daarom niet geneigd dit snel op te geven.

Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat woningen in de goedkope koopsector (< € 175.000) interessant zijn voor senioren. Dit geldt ook voor de vrije huursector met een GBO van 75 m². Deze behoefte wordt onderschreven door een recente verkenning van de woningvraag onder vijftigplussers.¹

Naast nieuwbouw kan ook worden gedacht aan het stimuleren van initiatieven op het gebied van mantelzorg. Dit is vooral in de kleine dorpskernen waar minder voorzieningen aanwezig zijn een interessante optie. In een vertrouwde omgeving kan binnen bestaande bebouwing worden voorzien in de behoefte naar zorg en wonen, bijvoorbeeld met een zorgvoerderij.

Acties

- Waar mogelijk woonkeur handhaven bij nieuwbouw en introduceren in de bestaande voorraad;
- Woonkeur Bestaande Bouw onder de aandacht brengen bij senioren door gemeente, seniorenverenigingen en Zedje;
- Inzetten op het realiseren van kleine appartementencomplexen met patio's en een (gemeenschappelijk) onderhouden binnentuin;
- Geschikte huur- en koopwoningen aanbieden in het middensegment met een GBO van 75 m² voor de verzilveraars;
- Flexibel omgaan met initiatieven op het gebied van mantelzorg.

3.2.3 Lokale doorstromer

De traditionele opvatting over de lokale doorstromer is dat zij in de gemeente vast te houden zijn door in te zetten op het bouwen van eengezinswoningen. Door de veranderingen in de markt is het op dit moment zeer lastig om uit een bestaande woning te vertrekken. In de huidige markt verhuist een lokale doorstromer alleen als daarvoor een duidelijke behoefte aanwezig is. De lokale

¹ <http://www.vereniging-akropolis-amsterdam.nl/docs/BoekjeOuderenhuisvesting.pdf>



doorstromer moet overtuigd worden met een kwalitatieve verbetering van zijn of haar woongenot. Hierin zijn twee groepen waar te nemen. De eerste groep heeft een aanvullende ruimtebehoefte (in verband met kinderen) en de tweede groep is op zoek naar een prettigere woon- en leefomgeving.

De eerste groep is op zoek naar woningen met een GBO van minimaal 130 m². De prikkel om te verhuizen is ontstaan omdat zij ruimte zoeken voor het groeiende gezin. Deze groep kan het beste worden bediend met het huidige aanbod aan recent opgeleverde eengezinswoningen (37,1 % van de woningvoorraad heeft een inhoud van 300 tot 400 m³).² Er is daarom slechts een beperkte nieuwbouwopgave nodig. De nieuwbouw bestaat uit ruime eengezinswoningen (waaronder hoekwoningen) en in mindere mate twee-onder-een-kappers.

De tweede groep is op zoek naar een substantiële verbetering van de woonkwaliteit en kan het beste worden gehuisvest in de bestaande omvangrijke woningen c.q. voormalige boerderijen. In een aantal gevallen zou een andere vrijstaande woning of twee-onder-een-kapper ook aansluiten bij de wensen. Deze groep verhuist pas als zij zelf een goede kans zien en kunnen niet worden gestimuleerd om te verhuizen. Voornamelijk woningen die verzilveraars achterlaten zijn voor hen interessant.

Actie

- Een beperkt aantal eengezinswoningen (en in meer beperkte mate twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) toevoegen in de koopsector (vanaf 130 m² GBO) voor de lokale doorstromers.

3.2.4 Stedeling

Naast de voorgaande doelgroepen is het ook verstandig om in te zetten op het aantrekken van vestigers uit de stedelijke agglomeratie rondom Utrecht. De gemeente Zederik is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor mensen op zoek naar onthaasting. De vele historische boerderijen in het buitengebied zijn uitermate geschikt om hun woonwensen te realiseren.

Een probleem met het aantrekken van stedelingen is dat zij bekend moeten zijn met het aanbod in de gemeente. Naast Zederik zijn er namelijk nog voldoende andere aantrekkelijke plaatsen om te onthaasten. Het heeft daarom de voorkeur om actief te werven onder potentieel geïnteresseerden. Dit is een taak voor marktpartijen. De gemeente kan hierbij alleen zijdelings ondersteuning bieden.

Actie

- Relevante informatie beschikbaar stellen aan marktpartijen (c.q. woonwensenonderzoek beschikbaar stellen).

3.3 Wonen en zorg

Door wijzigingen in de zorgsector komt men minder snel in aanmerking voor een verzorgingshuis- of verpleeghuisindicatie. De zorgvraag –die door de vergrijzing verder toeneemt– moet zo lang mogelijk thuis worden opgevangen. Ouderen krijgen zo lang mogelijk zorg op maat in hun eigen woning.

3.3.1 Thuis- en mantelzorg

Door uitkleding van de AWBZ moet veel dagelijkse zorg worden overgenomen door thuiszorgorganisaties. Deze organisaties bieden nu al oplossingen die het veilig thuis wonen mogelijk maken. Hierbij kan gedacht worden aan het thuiszorgalarm en domotica (automatisering van de woonomgeving).

Naast de thuiszorg wordt ook steeds vaker een beroep gedaan op mantelzorg. Hierbij wordt de zorgvraag door de directe omgeving van de zorgbehoevende opgevangen.

² More for You, Wonen in Zederik; bijlage, 2012

Het is gebruikelijk om mantelzorg aan te bieden in de woning van de zorgbehoevende, maar ook bij directe gezinsleden kan een onderkomen worden gevonden. In deze gevallen wordt vaak gezocht naar mogelijkheden bij een bestaande woning. Vooral op de ruimere percelen in het buitengebied kan bestaande bebouwing makkelijk worden getransformeerd worden naar een geschikte mantelzorg woning.

Actie

- Particulier initiatief op het gebied van mantel- en thuiszorg faciliteren;
- Aandacht voor de mogelijkheden van mantelzorg aan huis bij vergunningaanvragen;
- Mogelijkheden voor mantelzorg opnemen in het bestemmingsplan.

3.3.2 Kort durende opname

Vanuit de zorgaanbieders is aandacht gevraagd voor het aanbieden van plaatsen ten behoeve van Kort Durende Opnames (KDO). Aan de hand van de KDO-plaatsen kan tijdelijke zorg worden geboden aan de zorgbehoevende. Deze zorg is van tijdelijke aard en dient ter ondersteuning van mantelzorg. Ook kan ziekenhuisherstel of palliatieve zorg worden verzorgd in deze eenheden. Ondanks de signalen vanuit de markt is het op dit moment nog niet duidelijk hoe groot de behoefte aan KDO-plaatsen binnen de gemeente is. Zonder een duidelijk inzicht in de spelende behoefte, is het niet mogelijk uitspraken te doen over de te realiseren plaatsen. De gemeente zal daarom de komende tijd signalen uit de markt verzamelen.

Actie

- De behoefte naar plaatsen voor Kort Durende Opnames in de gaten houden. Omdat de behoefte nog niet bekend is, wordt hier nog geen concrete actie aan verbonden.

3.3.3 Zorglocaties

Op diverse locaties in de dorpen worden seniorenwoningen gecombineerd met zorgvoorzieningen. Alle verzorgingskernen en een aantal woonkernen bieden woon- en zorgvormen aan. Door de ligging van de zorglocaties hebben senioren die hier wonen ook gemakkelijk toegang tot de andere voorzieningen in de dorpskern. De intentie is dat de zowel zorg als voorzieningen op loopafstand van de woning aanwezig zijn.

Tabel 3.3 Zorglocaties gemeente Zederik (afdeling Welzijn gemeente Zederik, 2012)

Zorglocatie	Dorpskern	Eenheden	Categorie
Laakse hof	Lexmond	24 plaatsen	Verpleeghuis (beschermd wonen, psycho-geriatrisch)
Christinaflat	Ameide	42 appartementen	Verzorgd / beschut wonen
Open Vensters	Ameide	32 plaatsen 52 appartementen	Verpleeghuis (beschermd wonen) Verzorgingshuis (beschermd wonen)
Marijkeflat	Ameide	49 appartementen	Verzorgd / beschut wonen
Woonzorglocatie Leerbroek	Leerbroek	26 appartementen 4 appartementen	Verzorgd / beschut wonen Mantelzorgwoningen
Vijverhof	Meerkerk	29 appartementen	Toegankelijk / geschikt wonen
Meerkant Woonvorm Syndion	Meerkerk	13 plaatsen	Verzorgd / beschut wonen (handicap)
Gezondheidscentrum Meerkerk	Meerkerk	14 appartementen	Toegankelijk / geschikt wonen
Wilgenhoeve	Hei- en Boeicop	18 appartementen	Verzorgd / beschut wonen

De ouderen van tegenwoordig zijn mobieler en actiever. Zorg aan huis, ontmoeten in het dorpshuis, het café of kerk en men laat de boodschappen thuis bezorgen. Er is veel minder behoefte aan



woonvormen als verzorgingstehuizen zoals deze de afgelopen decennia veel gebouwd zijn. Wat men wel belangrijk vindt is de nabijheid van zorg en winkelveorzieningen.

Acties

- Voldoende aanwezigheid van woonzorglocaties;
- Geen inzet plegen op uitbreiding van het aantal verzorgings- en verpleeghuizen in Zederik;
- Nieuwbouw seniorenwoningen hoofdzakelijk concentreren in de verzorgingskernen.

3.3.4 Woonkeur

Nieuwe woningen in Zederik worden voorzien van het Woonkeur keurmerk. Dit keurmerk is bedoeld om woningen levensloopbestendig te maken. De woning is dan geschikt voor elke levensfase. Woonkeur wordt zeer gewaardeerd door senioren en zorgbehoevenden.

Of bestaande woningen ook voor Woonkeur in aanmerking komen wordt getoetst middels de checklist “Woonkeur Bestaande bouw”. De woning kan dan worden aangepast ten behoeve van rollator of rolstoelgebruik. Voor de sociale woningen biedt de woningcorporatie dit aan. De ontwikkelingen hierin hangen samen met de ontwikkelingen in het rijksbeleid. Aangezien veel van de bestaande voorraad in particuliere handen is zal de gemeente zich sterk maken om Woonkeur bestaande bouw bij de particuliere eigenaren onder de aandacht te brengen.

Actie

- Woonkeur voor nieuwbouw handhaven en voor bestaande bouw onder de aandacht brengen bij particulieren (bij vergunningverlening).

3.4 Duurzaamheid

3.4.1 Duurzaamheid bestaande voorraad

De huidige woningvoorraad is aan het verouderen. Woningen gebouwd na 1960 voldoen niet meer aan de huidige maatstaven. Dit heeft te maken met de gehanteerde bouwmethodes en met het normale verouderingsproces. Om deze woningen bewoonbaar te houden is het van belang vast na te denken over de toekomstige renovatieopgave.

Voor de woningen van Goed Wonen Zederik geldt dat de binnenzijde van de woning gerenoveerd wordt op verzoek van de bewoners. Zij bieden een pakket aan om de woning toekomstbestendig te maken. Bewoners kiezen vaak voor een bepaald onderdeel, bijvoorbeeld omdat zij op dat moment de andere onderdelen niet nodig hebben of geen langdurige verbouwing willen. Ondanks deze impulsen neemt de kwaliteit van de voorraad als geheel af door het normale verouderingsproces. Hierdoor groeit de renovatieopgave. Om de kosten in de hand te houden heeft het de voorkeur een coherente strategie te formuleren. Met een eenduidige renovatiestrategie wordt sterker ingezet op schaalvoordelen en door meerdere woningen tegelijkertijd te renoveren kunnen de kosten worden beperkt.

Gelijk met deze renovatieopgave kan ook gekeken worden naar het duurzaam maken van de woningen. Goed Wonen Zederik zal zijn woningen in 2020 gemiddeld op energielabel B hebben. In 2050 zijn de woningen energieneutraal. Voor het verduurzamen van de woning kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het aanbrengen van isolatie en zonnepanelen. Hierdoor nemen de toekomstige woonlasten voor de huurder af. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar zorgt er ook voor dat de woning in de toekomst aantrekkelijk blijft voor de doelgroep.

De woningmarkt in Zederik bestaat voor 72% uit koopwoningen. Dit houdt in dat de particulieren een groot aandeel hebben in het renoveren van de woningen. Gekeken naar de wijzigingen in het hypotheekrentestelsel zullen zij hogere hypotheeklasten krijgen, waardoor er minder geld



beschikbaar is voor het renoveren van de woning. Hetzelfde geldt voor de woningcorporatie door het instellen van de verhuurdersheffing.

Acties

- Ontwikkelen van een regionale renovatie strategie voor de bestaande sociale voorraad;
- Renovatieopgaven opschalen om de kosten per woning te beperken;
- Renovatieprojecten koppelen aan de verduurzaming van de woningvoorraad (energiebesparing, etc.).

3.4.2 Flexibele bestemmingsplannen

De sterk veranderde marktomstandigheden zorgen ervoor dat bestaande plannen niet altijd haalbaar blijken. De opvattingen kunnen tijdens de procesgang veranderen of de doelgroep is niet geïnteresseerd. Hieruit ontstaat de behoefte om bestaande plannen te herijken.

Vanuit marktpartijen wordt aangegeven dat flexibele bestemmingsplannen hiervoor een belangrijk instrument zijn. Vooral het minder strak vastleggen van het aantal woningen is van belang. Hierdoor kan tijdens het proces worden geanticipeerd op ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan is het belangrijkste juridisch bindende document in de ruimtelijke ordening, waarin alle ruimtelijke belangen worden afgewogen. Door vergaande flexibilisering kunnen conflicten ontstaan tussen deze deelbelangen. Het inpassen van aanvullende parkeerplaatsen ten behoeve van extra woningen is hiervan een voorbeeld. Het heeft daarom de voorkeur om eerst uit te zoeken of het haalbaar is om de bestemmingsplannen flexibeler te maken.

Actie

- Onderzoek naar het flexibiliseren van bestemmingsplannen.

4. Visie op de uitvoering

Onderstaand wordt per onderwerp aangegeven welke acties (zoals genoemd in het vorige hoofdstuk) ondernomen moeten worden en wanneer dit uitgevoerd wordt.

Acties op het gebied van woningbouwprogrammering	Uitvoering
➤ 14-35 woningen per jaar bouwen voor (terugkerende) starters (Woningen tot 100 m2 GBO in sociale sector, tot 130 m2 GBO in vrije sector);	Per jaar tot einde periode
➤ 6-15 eengezinswoningen per jaar bouwen voor (lokale) doorstromers (eengezinswoningen en in meer beperkte mate twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen vanaf 130 m2 GBO);	Per jaar tot einde periode
➤ 10-25 woningen per jaar bouwen voor verzilveraars (Huur- en koopwoningen tot 100 m2 GBO in het middensegment, deels gelijkvloers);	Per jaar tot einde periode
➤ Focus nieuwbouw in verzorgingskernen;	Hele periode
➤ Nieuwbouwprojecten met een uitgesproken dorps karakter realiseren;	Hele periode
➤ De wensen van de doelgroep en product op elkaar afstemmen. Potentiële klanten vroegtijdig betrekken bij planvorming.	Hele periode

Acties op het gebied van wonen en zorg	Uitvoering
➤ Aandacht voor de mogelijkheden van mantel- en thuiszorg, onder andere bij vergunningaanvragen;	Hele periode
➤ Mogelijkheden voor mantelzorg opnemen in het bestemmingsplan;	2013
➤ Waar mogelijk woonkeur handhaven bij nieuwbouw en introduceren bij bestaande voorraad;	Hele periode
➤ Marktscan maken op het gebied van zorg gerelateerd wonen;	2015
➤ Nieuwbouw seniorenwoningen concentreren in de verzorgingskernen.	Hele periode

Acties op het gebied van duurzaamheid	Uitvoering
➤ Inzetten op transformatie van bestaande voorraad;	Hele periode
➤ Regionale renovatiestrategie voor de bestaande sociale voorraad ontwikkelen;	2015
➤ Renovatieopgaven opschalen om de kosten per woning te beperken;	2015
➤ Renovaties koppelen aan de verduurzaming van de woningvoorraad (energiebesparing, etc.);	2016 – 2018
➤ Onderzoek naar het flexibiliseren van bestemmingsplannen;	2015
➤ Onderzoek naar mogelijkheden tot stimuleringsbeleid voor starters.	2015