



gemeente
putten

Woonvisie 2015-2020

Thuis in Putten





Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Inzoomen op wonen in Putten	6
3. Visie.....	14
4. Uitvoering	24
Bijlagen	29

Vastgesteld: 30 april 2015
Wijziging 1: 6 juli 2017
Wijziging 2: 8 maart 2018

Status: definitief + 2^e wijziging

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor u ligt een nieuwe Woonvisie voor de gemeente Putten. De vorige woonvisie dateert uit 2011 en is opgesteld voor de periode 2011-2016 met een doorkijk naar 2020. In de tussentijd hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan, waardoor het nuttig is om deze woonvisie te herzien. Zo is er samen met alle regiogemeenten en corporaties deelgenomen aan het WoON 2012 en is in regionaal verband een onderzoeksnotitie opgesteld. De regiogemeenten hebben vervolgens de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014' opgesteld. Deze visie is de kapstok voor het lokaal woonbeleid van de regiogemeenten. De lokale uitwerking van de gemeente Putten ligt voor u. De visie is bedoeld voor de periode van 2015-2020 met een doorkijk naar 2025.

1.2. Terugblik Woonvisie 2011-2016-2020

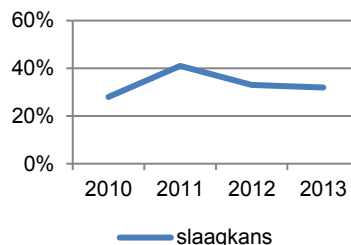
Allereerst blikken we terug op de doelen uit de woonvisie 2011-2016-2020. Hier zijn destijds twee hoofddoelstellingen in geformuleerd:

- ✱ Bouwen voor de lokale behoefte;
- ✱ Streven naar duurzaamheid van woning en woonomgeving.

Bouwen voor de lokale behoefte

Ondanks de economische teruggang en stagnatie kunnen we constateren dat de nieuwbouwproductie goed op gang is gehouden. In de jaren 2010 – 2013 zijn gemiddeld jaarlijks ruim 100 woningen toegevoegd aan de voorraad, terwijl het streven lag op zo'n 80 woningen per jaar. Er zijn woningen in verschillende segmenten toegevoegd. Daarnaast zijn er ook woningen gesloopt en herbouwd. Hierdoor passen deze woningen weer bij wensen en eisen van de huidige tijd en zijn ze daarmee weer toekomstbestendig.

De slaagkans ligt in de laatste jaren lager dan in 2011, maar hoger dan in 2010. Het aantal actief woningzoekenden naar een huurwoning (mensen die niet alleen ingeschreven stonden, maar ook een woonbon hebben ingestuurd) groeide van 482 in 2012 naar 517 in 2013. In 2013 is aan 164 mensen een woning toegewezen.



Er zijn verschillende zaken gedaan om starters die dat willen een plek in Putten te bieden. Er zijn 62 huurwoningen aangewezen die bij mutatie verkocht worden. Tot eind 2013 zijn er acht huurwoningen verkocht. Kopers van de huurwoningen konden gebruik maken van de Corporatie Starterslening van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). In 2012 heeft de gemeente Putten besloten om, naast de reeds bestaande Starterslening voor de

Positie Woonvisie in gemeentelijk beleid

De 'Toekomstvisie Putten' zet op hoofdlijnen de koers voor de toekomst uit. Het is daarmee een belangrijk kader voor de uitwerking in sectoraal beleid. Bijvoorbeeld voor de ruimtelijke ordening in de ruimtelijke 'Structuurvisie Putten 2030' en voor de volkshuisvesting in de voorliggende 'Woonvisie Putten 2015-2020'.

nieuwbouw, ook een Starterslening in de bestaande bouw in het leven te roepen en hiervoor € 420.000,00 beschikbaar te stellen. Ook zijn regelmatig Kopen-met-Korting-woningen (KmK) opnieuw op de markt gekomen.

De gemeente heeft verschillende nieuwbouwprojecten met geschikte woningen voor senioren gefaciliteerd. Zo is er onder andere nieuw gebouwd op de locatie van De Schauw, in Bijsteren en aan de Brinkstraat. Door het toevoegen van (huur)woningen voor senioren is getracht woningen in de bestaande (huur)voorraad vrij te spelen. Hierdoor was het mogelijk om doorstroming op gang te brengen, waardoor ook de starter sneller aan bod kan komen.

Streven naar duurzaamheid van woning en woonomgeving.

Er is de afgelopen jaren aandacht besteed aan energiebesparing en het gebruik van duurzame energie. Zo is het investeren in duurzame energie gestimuleerd door middel van het Puttens Energieloket. Daarnaast is Putten ook betrokken bij het initiatief Zonatlas van de provincie Gelderland. Op deze website kunnen mensen bekijken of hun woning geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen.

Met behulp van provinciale subsidie is de energetische kwaliteit van woningen verbeterd:

Sinds eind 2010 hebben ruim 300 woningeigenaren gebruik gemaakt van subsidie om de schil van hun woning te isoleren (dak, vloer, muur of glas);

Sinds 2013 is de Duurzaamheidslening beschikbaar gesteld. Hierbij kunnen mensen onder gunstige voorwaarden geld lenen voor duurzame investeringen in de woning. In totaal zijn er vanaf 2013 21 leningen toegekend (€ 191.962,00), waarvan er 15 daadwerkelijk verleend zijn (€ 129.174,00). De meeste leningen worden aangevraagd voor zonnepanelen. Gezamenlijk leveren deze zonnepanelen 65.000 Kwh per jaar op.

Ook WSP heeft een bijdrage geleverd aan het duurzamer maken van de woningvoorraad. Zij heeft de ambitie om in de periode tot 2021 alle woningen met een energielabel D of lager terug brengen naar minimaal label C. In dat kader heeft zij in 2012 en 2013 een complex eengezinswoningen opgewaarderd naar label B, door onder andere nieuwe daken te plaatsen.

Tevens is er aandacht besteed aan de woonomgeving. Bewoners worden in Putten steeds meer betrokken bij het beheer. Met name bij onderhoud en renovatie van groen en speeltuinen is de rol van bewoners vergroot. WSP heeft toezichthouders aangesteld en openbare gebieden rond haar woningbezit verbeterd in samenwerking met de gemeente en bewoners.

1.3. Totstandkoming

Uit het voorgaande blijkt, dat in de afgelopen jaren al veel is gedaan op het gebied van wonen in Putten. Daar bouwen wij op voort. Voor het opstellen van deze 'Woonvisie Putten 2015-2020' is de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014' met de bijbehorende onderzoeksgegevens (WoON 2012) een belangrijke kapstok geweest. Het inzoomen op Putten is dan ook veelal aan de hand van deze gegevens gebeurd. Natuurlijk hebben wij ook input gebruikt uit een gesprek met een aantal partijen die in Putten actief zijn op het gebied van wonen-welzijn-zorg en de inhoudelijke

discussie die tijdens een stakeholdersbijeenkomst van Woningstichting Putten (WSP) is gevoerd. Tijdens een Woonconferentie op 9 december jl. hebben we met partijen stilgestaan bij de eerste aanzet van deze visie én bij de wijze waarop deze het beste kan worden uitgevoerd. Het leverde inspiratie en nuttige input op voor deze visie. Een weergave van de resultaten van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 5. Naast de ambtelijke organisatie heeft ook WSP een belangrijke bijdrage geleverd.

1.4. leeswijzer

In het vervolg van deze visie gaan wij achtereenvolgens in op de volgende zaken:

- ✦ Hoofdstuk 2 Inzoomen op wonen in Putten: cijfers en analyse;
- ✦ Hoofdstuk 3 De Visie: wat is ons toekomstbeeld, wat willen wij bereiken?
- ✦ Hoofdstuk 4 De uitvoering: wat gaan we daarvoor doen, wat verwachten wij van onze partners?

2. Inzoomen op wonen in Putten

De onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe geeft veel informatie op regioniveau. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de Puttense situatie.

2.1. Bevolkingssamenstelling

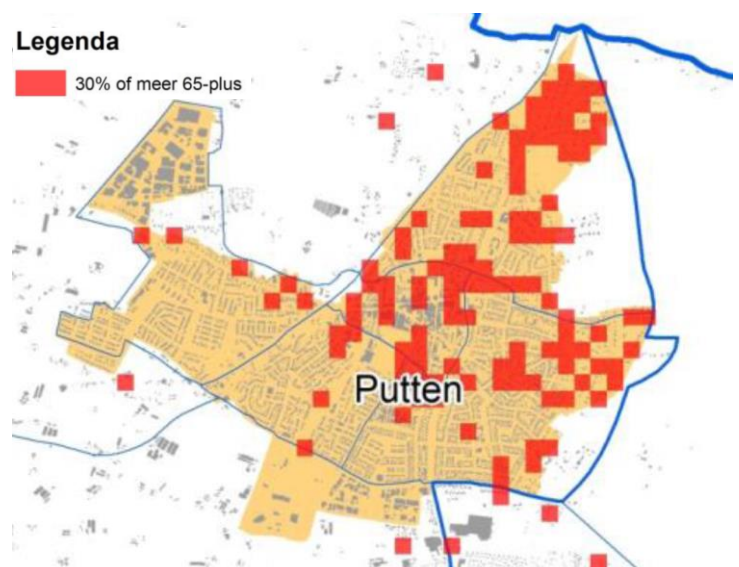
Bevolking

De gemeente Putten telt 23.872 inwoners (1 januari 2014). Er is nog steeds sprake van een groeiende bevolking. In de periode tussen 2004 en 2012 was dit 7%. Dit is voornamelijk te danken aan de natuurlijke aanwas, er is namelijk wel een negatief migratiesaldo. Het aantal inwoners tot 15 jaar en tussen de 15 en 35 jaar is de afgelopen jaren afgenomen met respectievelijk 6% en 2%. Dit is een landelijke trend (5%, 3%) en ook in de andere gemeenten op de Noord-Veluwe te zien. Wel is de afname groep tot 35 jaar in Putten relatief gezien kleiner dan in de overige regiogemeenten. De groei van het aantal inwoners van 75 jaar en ouder is met 33% aan de hoge kant, deze groep omvat nu 7% van het aantal inwoners van Putten. De groep tussen 35 en 55 jaar is met 27% nog altijd het grootst.

De plekken waar het aandeel 65-plussers groter is dan 30% bevinden zich voornamelijk rond het centrum en in het noorden en oosten van de bebouwde kom van Putten (zie figuur 1). Hierbij moet worden opgemerkt dat inmiddels in de Samaritaan in Bijsteren ook veel ouderen zijn komen wonen. Daarnaast wonen ook veel ouderen op recreatieparken in Krachtighuizen.

Huishoudens

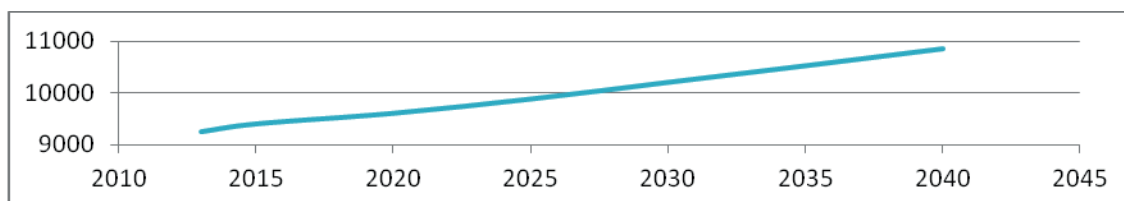
Ook het aantal huishoudens maakt nog steeds een groei door (9.241 in 2013). In Putten ligt de gemiddelde huishoudensgrootte op 2,6. Door sociaal-culturele factoren, zoals echtscheidingen en individualisering, neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af, daarnaast speelt de vergrijzing een belangrijke rol. Het landelijk gemiddelde ligt op 2,2. Het aantal meerpersoons huishoudens met kinderen is in Putten het grootst (41%). Wel is te zien dat het aantal meerpersoons huishoudens zonder kinderen (32%) en het aantal eenpersoons huishoudens (26%) toeneemt. Het aantal gezinnen tot 35 jaar is de afgelopen jaren afgenomen (15%) en het aantal 1 & 2-persoons huishoudens is het sterkst gestegen (32%).



Figuur 1. Verdeling 65-plussers over Putten (Onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, Reith Advies en Atrivé).

Prognose

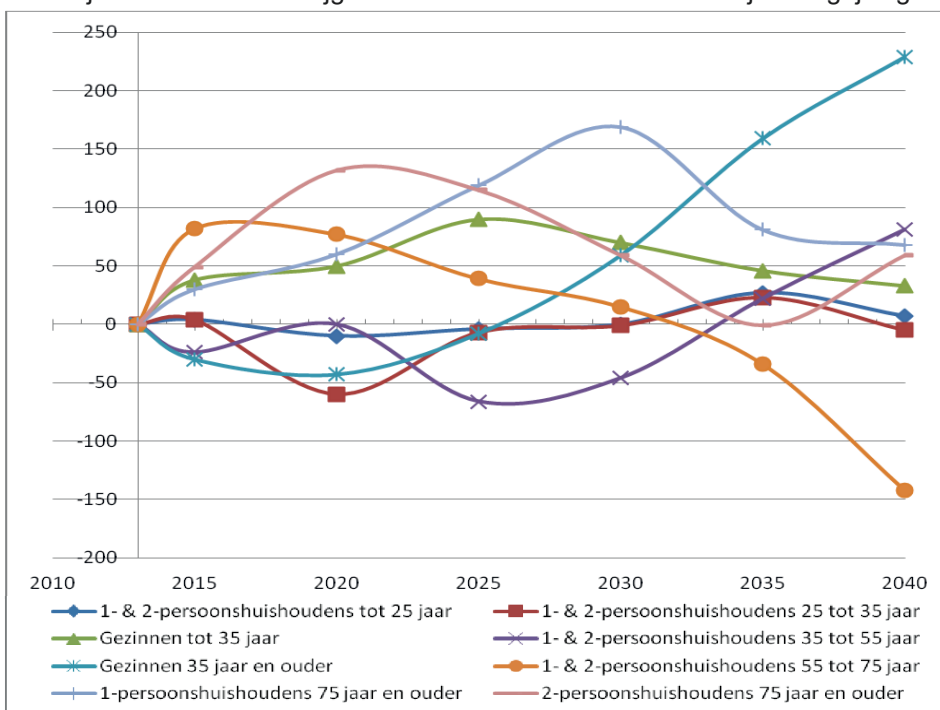
In figuur 2 is de prognose te zien hoe de huishoudens zich naar de toekomst toe ontwikkelen. Het is de verwachting dat het aantal huishoudens tussen 2013 en 2040 met 17% zal groeien. Het aantal huishoudens zal relatief gezien meer groeien dan de bevolking, wat betekent dat de huishoudens ook in de toekomst nog kleiner zullen worden.



Figuur 2. Prognose huishoudensontwikkeling (Onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, Reith Advies en Atrivé)

Als wordt gekeken naar de samenstelling van de bevolking (figuur 3), dan valt op dat er een aantal groepen zijn die de komende jaren in omvang zullen toenemen. Zo zullen zowel de 1- als 2-persoonshuishouders van 75 jaar en ouder toenemen. Daarnaast zullen de gezinnen tot 35 jaar gaan toenemen. De gezinnen van 35 jaar en ouder zullen eerst afnemen, maar op de lange termijn weer flink stijgen. De 1- en 2-persoonshuishouders tussen de 55 - 75 jaar laten juist een tegenovergesteld beeld zien.

Als we kijken naar bevolkingsprognose van de provincie Gelderland 2013, dan valt op dat het aantal 75-plussers tot 2033 flink zal groeien (64%). Het aantal 85-plussers groeit nog meer, namelijk met 109%. We krijgen dus te maken met een behoorlijke vergrijzing.



Figuur 3. Toe- en afname groepen huishoudens Putten 2013-2040 (Onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, Reith Advies en Atrivé)

Het is de verwachting dat de groep met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 zal gaan afnemen.

In de praktijk

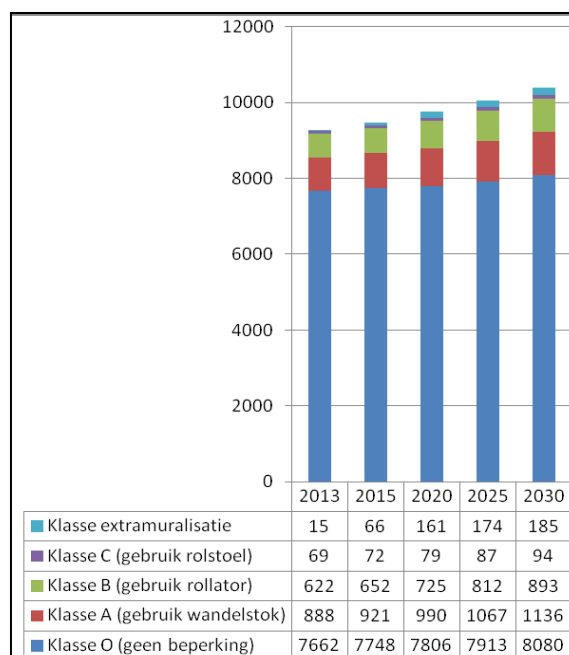
Met enkele mensen uit de praktijk is gesproken over het thema wonen-welzijn-zorg. Er werd geconstateerd dat de grootste aanpassingsopgave ligt in de bestaande voorraad. De stap voor ouderen van geen hulpmiddelen naar hulpmiddelen is erg groot. Ook weten zij vaak niet wat er allemaal mogelijk is. Het zijn niet alleen de ouderen die hierover voorgelicht moeten worden, maar ook hun kinderen. De taak voor communicatie ligt bij de gemeente. Er moet worden voorkomen dat de mensen worden betutteld. Er moet vooral worden uitgegaan van de eigen kracht van mensen en van wat zij zelf willen.

Andere aandachtspunten die werden genoemd in dit kader zijn eenzaamheid, de bekendheid met ontmoetingsplekken en het vervoer van ouderen.

2.2. Scheiden wonen en zorg

Een belangrijke ontwikkeling is het scheiden van wonen en zorg. Hierdoor blijven oudere huishoudens en andere groepen met een zorgvraag (mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen en mensen met psychische problemen (GGZ)) langer zelfstandig wonen. In het sociale domein krijgt de gemeente vanaf 2015 toenemende verantwoordelijkheid om deze mensen die langer thuis blijven wonen te ondersteunen in hun zelfredzaamheid.

In z'n algemeenheid zullen er steeds meer inwoners zijn in de gemeente met een toenemende zorgbehoefte die in de eigen woning wonen. Alleen senioren met een intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens om zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Er zal steeds meer nadruk komen te liggen op de inzet van de eigen en onderlinge burgerkracht. In figuur 4 is te zien dat het aantal mensen met een fysieke beperking toeneemt. Dit is het gevolg van de vergrijzing.



Figuur 4. Ontwikkeling huishoudens met/zonder fysieke beperking (Onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, Reith Advies en Atrivé)

In tabel 5 is de verpleeghuiscapaciteit van nu en in de toekomst voor in beeld gebracht. Vanaf 2023 is rekening gehouden met de ontwikkeling van een zorgverf dat een (tijdelijk) buitenverblijf biedt aan 30 ouderen met dementie.

2013		2023	
Aanbod		Aanbod	
Traditioneel	Kleinschalig	Traditioneel	Kleinschalig
0	47	0	130

Tabel 5. Vraag en aanbod van verpleeghuiscapaciteit (Monitor Wonen-Zorg provincie Gelderland 2013, bewerking gemeente Putten)

Doordat ouderen veel langer thuis blijven wonen, stijgt ook de hulpvraag thuis. Zoals eerder aangegeven is het moderne idee dat mensen meer voor elkaar zullen gaan zorgen. Het gaat niet direct om heel ingewikkelde zorgtaken, maar vooral om aandacht, een oogje in het zeil houden en zaken regelen, helpen met boodschappen, eten en dergelijke. Door verschillende redenen zal hulp van familieleden in de toekomst waarschijnlijk minder voorhanden zal zijn. Vaak wordt geopperd dat hulp ook uit een andere hoek kan komen, de gemeenschap waar de ouderen wonen. Vrijwilligers, burens en buurtbewoners, vervullen een mantelzorgrol. De vrijwilligersindex geeft aan wat het potentieel aan vrijwilligers is in de leeftijdscategorie tussen 55-

Forumdiscussie stakeholders WSP

Op 28 augustus 2014 heeft WSP een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd, waar ook een forumdiscussie is gehouden. Hier stippen we 3 thema's kort aan:

Doorstroming. Doorstroming zou geen doel op zich moeten zijn, omdat je hiermee misschien ook belangrijke sociale netwerken vernietigt. Om mensen in beweging te krijgen, kunnen financiële prikkels belangrijk zijn. Daarnaast kan verbetering in kwaliteit en comfort van de woning een rol spelen. In ieder geval was men van mening dat mensen op een positieve manier geprikkeld – en dus niet gedwongen - moeten worden. Er werden hierbij voorbeelden gegeven zoals een wooncoach, verhuisvergoeding of huurgewenningsbijdrage. Ook kwam naar voren dat bezit voor jongeren minder belangrijk aan het worden is, zij hechten meer waarde aan flexibiliteit.

Vergrijzing. Er zijn steeds meer ouderen, die langer zelfstandig moeten blijven wonen. Steeds meer ouderen wonen dus in de wijk. Hier hebben zij vaak ook hun sociale contacten. Deze groep geeft in onderzoek aan behoefte te hebben aan appartementen, maar blijkt in de praktijk maar weinig verhuisgeneigd. Er moet dus voorzichtig worden omgesprongen met deze theoretische vraag.

Zorg en welzijn. De Woningstichting heeft een belangrijke signalerende rol. Zij moet erop kunnen vertrouwen dat zorg- en welzijnsorganisaties de nodige zorg en begeleiding leveren als dat nodig is. Maar door alle bezuinigingen wordt het leveren van deze ondersteuning wel minder. Dan is het ook belangrijk dat een buurt weet dat er ook het nodige van hen mag worden verwacht in het kader van het inzetten en stimuleren van burgerkracht. De gemeente moet hooguit in de gaten houden of er tussen alle organisaties en initiatieven geen gaten vallen.

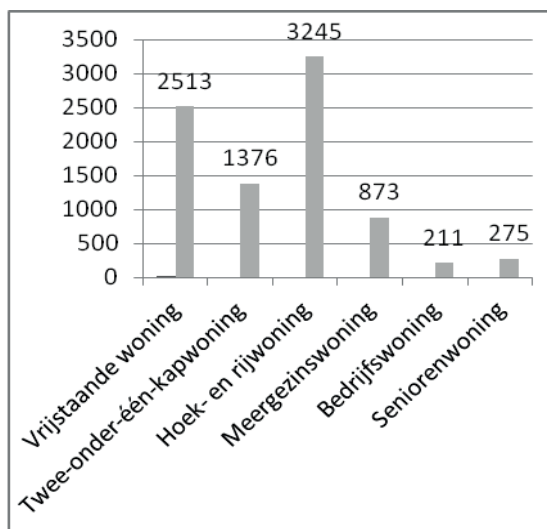
75 jaar, per 85-plusser. Het potentieel aan vrijwilligers halveert de komende jaren bijna van 13 naar 7. Natuurlijk gaat het niet alleen om het potentieel, maar ook om wat deze mensen uiteindelijk doen. Daarnaast kunnen ook mensen uit andere leeftijdsgroepen vrijwilligerswerk verrichten. Putten kent een sociaal betrokken samenleving waar veel inwoners actief zijn als vrijwilliger of mantelzorger. Ongeveer een kwart van de inwoners van Putten verleent mantelzorg, dat ligt boven het landelijk gemiddelde van 20%. Iets meer dan een derde (34%) van de Puttenaren doet vrijwilligerswerk. Daarnaast is het belangrijk om te weten dat ook veel 75-plussers actief zijn als vrijwilliger.

2.3. Arbeidsmigranten

De arbeidsmigratie uit Midden- en Oost Europese landen is de laatste jaren sterk gestegen. Het afschaffen van de tewerkstellingsvergunning in 2007 is hier mede oorzaak van. De voornaamste reden is echter de toenemende vraag naar goedkope tijdelijke arbeidskrachten door Nederlandse bedrijven en het gebrek aan geschikt personeel in eigen land. „In de gemeente Putten verblijven naar schatting 1.500 arbeidsmigranten en is de illegale huisvesting op de circa 15 vakantieparken een toenemend probleem”, zo staat beschreven in het projectvoorstel proefproject Accommoderen Behoeft Arbeidskrachten dat op 3 juli 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld.

2.4. Woningmarkt

In figuur 6 is de woningvoorraad van de gemeente Putten in beeld gebracht. In totaal staan er zo'n 8.493 woningen. De meeste woningen zijn gebouwd in de naoorlogse periode tussen 1945-1975 (36%). Voor deze tijd is 12% van de Puttense woningvoorraad gerealiseerd. In de periodes tussen 1975-1995 en na 1995 zijn respectievelijk 29% en 22% van de woningen gerealiseerd. Kijken we naar het eigendom en de prijs van de woningen, dan zien we dat het grootste deel bestaat uit koopwoningen, namelijk 76%. De meeste woningen hebben een koopprijs boven de € 262.500,00 (46% van het totaal). Koopwoningen tot € 187.500,00 zijn in Putten maar heel weinig aanwezig (6%) en woningen met een koopprijs tussen € 187.500,00 en € 262.500,00 vertegenwoordigen 24% van het totaal. Er zijn 2.069 (24%) huurwoningen aanwezig. Het overgrote deel hiervan is in bezit van Woningstichting Putten. Eind 2013 waren dit er 1.889.



Figuur 6. Woningvoorraad Putten 2013 (Onderzoeksnotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, Reith Advies en Atrivé)

De gemiddelde WOZ-waarde is in Putten een van de hoogste in de regio. Vanaf 2010 zien we een daling van deze waarde, die zich de jaren daarna heeft voortgezet. Wel zijn er verschillen per woningtype, zo is bijvoorbeeld de daling bij eengezinswoningen minder aanwezig, maar is

die wel sterk te zien bij appartementen en vrijstaande woningen. Het aantal te koop staande woningen is de laatste jaren alleen maar toegenomen. Lag dit aantal begin 2009 nog iets onder de 250, medio 2014 is dit opgelopen tot bijna 350. (Landelijk) onderzoek van de Rabobank (Kwartaalbericht Woningmarkt mei 2014) geeft aan dat het vertrouwen in de woningmarkt is gestegen. Door de restschuldproblematiek, die speelt bij de doorstromers uit een koopwoning, verwacht ze echter niet dat het aantal verkopen zo snel zal stijgen als het vertrouwen wellicht suggereert. Een groot aantal van de huishoudens die nog onder water staan, zullen naar verwachting nog niet verhuizen maar eerst vermogen opbouwen of extra schuld aflossen. Ook constateert zij een toenemende tweedeling in het aanbod: nieuw aangeboden woningen verkopen wat sneller dan voorheen, maar woningen die langer dan een jaar te koop staan hebben een steeds kleinere kans om te worden verkocht. Deze huizen zijn mogelijk te hoog geprijsd, aangezien veel huishoudens een potentiële restschuld niet graag tot werkelijkheid maken.

Verhuisbewegingen

Van de mensen die tussen 2009-2011 vanuit elders in de regio Noord-Veluwe in Putten zijn komen wonen, zijn de meeste afkomstig uit Ermelo en in mindere mate uit Harderwijk. Van de mensen die zich van buiten de gemeente in Putten hier hebben gevestigd, zijn de meeste afkomstig vanuit Nijkerk en Barneveld. Als we kijken naar de mensen die uit Putten zijn vertrokken, dan is dit vaak naar dezelfde gemeenten.

Tussen 2009-2012 zijn de 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar het meest verhuisd. Vaak kozen zij voor een rij- of hoekwoning. Dit type woning is bij de meeste huishoudens het populairst. Alleen de 1- en 2-persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder verhuisden vaker naar een meergezins- of seniorenwoning. De vrijstaande woning is na de rij- en hoekwoning het meest verkozen woningtype.

De oudere huishoudens verhuizen relatief gezien vaker naar recentere bouw dan de jongere. Wellicht heeft dit ermee te maken dat deze woningen beter aan de wensen van deze doelgroep voldoen en de oudere woningen qua prijsstelling voor de jongeren interessanter zijn. We zien dan ook dat de huishoudens onder de 35 jaar die binnen Putten verhuizen vaak kiezen voor een middeldure woning (€ 187.500,00 - € 265.500,00). De huishoudens die in Putten komen wonen kiezen vaak voor een dure woning.

Het meest verhuizen jonge 1- en 2-persoonshuishoudens huishoudens naar een huurwoning. Zij gaan vaak voor een goedkopere huurwoning. Gezinnen hebben zich over heel Putten gevestigd. Wel zien we een grotere concentratie bij de nieuwbouw in Bijsteren. Voor de huishoudens tot 35 jaar is eenzelfde beeld zichtbaar, al verhuizen deze huishoudens ook vaker naar een plek in het centrum.

Woningbehoefte

Het overgrote deel van de Puttense bevolking geeft aan een woningbehoefte te hebben in de koopsector. Op basis van woonwensenonderzoek (WoON 2012) komt naar voren dat er een groot tekort is aan eengezinskoopwoningen (zie ook bijlage 1). Aan de eengezinshuurwoningen ontstaat juist een overschot. Het huidige aanbod aan grondgebonden huurwoningen zou dus in principe voldoende moeten zijn om aan de toekomstige vraag tegemoet te komen. Toch ziet WSP dit nog niet in de praktijk. Weliswaar is de doelgroep voor sociale huurwoningen kleiner

geworden nu er een inkomensgrens gehanteerd wordt, maar er komen nog steeds veel reacties van woningzoekenden binnen op eengezinswoningen. Om vraag en aanbod meer in evenwicht te brengen kunnen (op termijn) mogelijk eengezinshuurwoningen worden verkocht. Al kan ook aan de tussen- en hoekwoningen in de koopsector een overschot ontstaan, de behoefte aan eengezinskoopwoningen is in de toekomst namelijk vooral zichtbaar bij de tweekappers en vrijstaande woningen.

Er komt dan ook uit het onderzoek naar voren dat er behoefte is aan dure koop. Met name bij de doorstromers is deze behoefte aanwezig. Zoals in de regionale onderzoeksnotitie staat vermeld, is dit wellicht een vertekend beeld. Veel senioren zitten aan de top van hun wooncarrière (wonen in een dure koopwoning), maar zijn weinig verhuis geneigd. Deze groep neemt sterk toe in de toekomst, wat zou betekenen dat er meer behoefte is aan dure koopwoningen. Naar verwachting zal deze vraag lager liggen. Daarnaast is beweging van doorstromers op dit moment beperkt. Eveneens is een waarschuwing op zijn plaats, omdat de kwaliteit van het vrijkomende aanbod onvoldoende overeenkomt met de wens van de jongere huishoudens. In dit segment is dus gevaar voor een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch.

Ook is er een behoefte aan goedkope koopwoningen zichtbaar (tot € 181.000,00). Dit prijssegment is op dit moment weinig in Putten aanwezig. Het is goed denkbaar dat deze mensen daarom blijven zitten in een woning in de huursector. Dit kan verklaren waarom WSP (nog) niet merkt dat de behoefte aan eengezinshuurwoningen afneemt.

Naar appartementen in de koop- en ook met name huursector is volgens het woonwensenonderzoek meer vraag. Deze vraag in de huursector zag WSP niet altijd bij de verhuur van seniorenappartementen. Dit is volgens hen ook veroorzaakt doordat er de laatste jaren veel aanbod voor ouderen op de markt is gekomen. Met het toevoegen van dit type woningen moet hier dus rekening mee worden gehouden.

Belangrijk is om te beseffen dat woonwensen van inwoners niet één op één worden omgezet in bijbehorend verhuisgedrag. Juist in de huidige woningmarkt waar de beweging beperkt is, zetten vooral doorstromers hun woonwensen niet om in daden (bijv. door de restschuldproblematiek). Daarnaast is de verhuisgeneigdheid onder senioren laag. Starters zijn de huishoudens die momenteel het meest actief zijn op de woningmarkt. Tegelijkertijd zien we dat er sprake is van selectieve migratie bij deze doelgroep (vertrek uit regio vanwege studie/werk). In de huidige markt is het essentieel om aan te sluiten bij de beweging op de woningmarkt die er nog wel is.

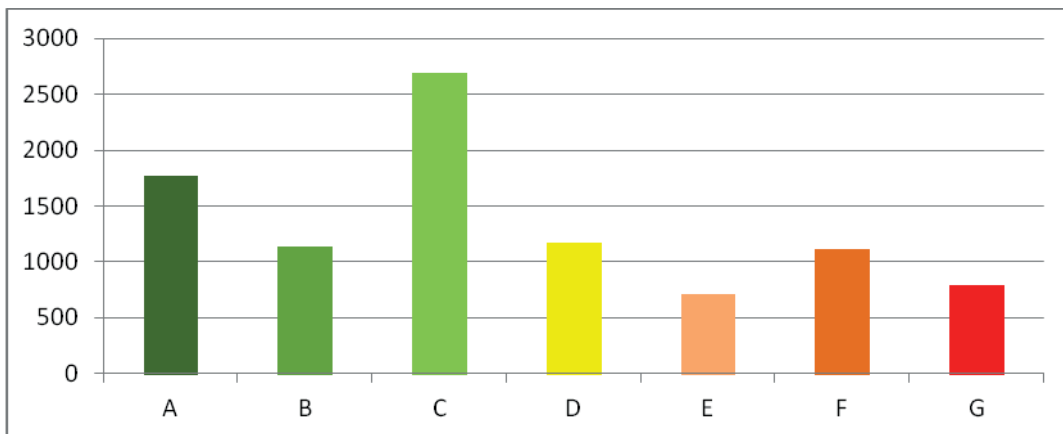
2.5. Energetische kwaliteit

Het grootste deel van de woningen staat er al. Buurten met woningen uit de vroeg-naoorlogse periode (1945-1975) vragen extra aandacht voor wat betreft de (energetische) kwaliteit (o.a. oostkant van het dorp). In Putten is 36% van de woningen gebouwd in deze periode (3.044 woningen). In figuur 7 is te zien hoe de verdeling van energielabels is in de gemeente Putten. In bijlage 2 is te zien hoe deze zijn verdeeld over de gemeente. De gebouwde omgeving in de gemeente Putten is verantwoordelijk voor 56% van ons energiegebruik (Klimaatmonitor, Rijkswaterstaat). Als we kijken naar het elektriciteitsverbruik van woningen, dan zien we vanaf 2011 een daling optreden. Verduurzaming is in meerdere opzichten van belang:

- ✱ Het kan de woonlasten van huurders en woningeigenaren beperken;
- ✱ Het draagt bij aan een duurzaam woonklimaat;

- ✦ Het verbetert het wooncomfort.

Landelijk en in regionaal verband is de ambitie uitgesproken om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Energieneutrale woningen dragen in belangrijke mate bij aan deze doelstelling. Naar verwachting kan in 2020 alle nieuwbouw energieneutraal worden opgeleverd. De bestaande bouw kan in 2025 energieneutraal zijn. Daarvoor dienen nog wel de nodige stappen gezet te worden op het gebied van energiebesparing, energieopslag en energieopwekking bij bestaande en nieuwbouw. Het einddoel staat vast, de route er naar toe wordt gezamenlijk bepaald.



Figuur 7. Aantal woningen in Putten per energielabel (Energietabelatlas)

2.6. Hoofdpijnen, opmaat voor de visie

Uit de analyses komt een aantal noties naar voren dat van belang is voor de visie op het wonen in de komende periode. We vatten samen:

- ✦ Het aantal huishoudens zal nog blijven toenemen. Met name de kleine **oudere huishoudens zullen toenemen**. Ook de jonge gezinnen zullen blijven toenemen.
- ✦ Van aanbodgericht naar **vraaggestuurd** woningaanbod. Er moet niet te veel van hetzelfde woningtype in een keer op de markt gebracht worden (verhuur-/verkoopbaarheid kan onder druk komen te staan). We zullen ons meer moeten richten op **kleinschalig maatwerk**.
- ✦ Op de woningmarkt is de meeste interactie met de buurgemeenten. De jonge kleine huishoudens verhuizen het vaakst.
- ✦ Door de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg zullen er steeds meer zelfstandig wonende huishoudens met een (toenemende) zorgbehoefte zijn. Hierdoor stijgt ook de **hulpvraag thuis**.
- ✦ Met het oog op de woonlasten en wooncomfort verdient **energetische kwaliteit** aandacht bij een behoorlijk aandeel van de woningen.
- ✦ Er ligt een transformatieopgave in de sociale huursector én in de particuliere woningvoorraad. Deze transformatie omvat **woontechnische verbeteringen** ten behoeve van doel-groepen én **energiebesparende maatregelen**.

3. Visie

In dit hoofdstuk beschrijven we waar we naar toe willen op het gebied van het wonen in Putten. Dat komt niet uit het niets! Over het gewenst toekomstbeeld is in Putten al veel nagedacht de afgelopen jaren, samen met de inwoners, maatschappelijk middenveld en het bedrijfsleven. De beelden uit de Toekomstvisie en de Structuurvisie zijn dan ook het vertrekpunt voor de visie op het wonen in Putten. Ook de bijeenkomst met onze stakeholders die wij georganiseerd hebben in het kader van deze Woonvisie levert hiervoor goede input (zie bijlage 5).

Toekomstvisie: de toekomstige Puttense samenleving

In 2030 is Putten nog altijd een **hechte, authentieke en zelfstandige** gemeenschap waarin het bestuur **dicht bij de mensen** staat. Zij ontleent haar (bestuurs-)kracht aan het uitgebreide **netwerk** van samenwerkingsverbanden tussen burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de overheid en werkt op een **slimme manier** samen met collega gemeenten in de regio.

De toekomstige samenleving van Putten is gestoeld op 4 thema's:

- ✱ een **sociale vitale gemeenschap voor jong en oud**
 - Inwoners zetten zich actief in voor elkaar, hun wijk of dorp
 - Inwoners in een kwetsbare positie krijgen goede ondersteuning
 - Jong en oud worden met elkaar verbonden
 - Heroverweging voorzieningenniveau
- ✱ een samenleving in een groene en gastvrije omgeving met ruimte voor **rust en dynamiek**
 - Groene landelijk gebied met een afwisselend landschap
 - Recreatie met kwaliteit en met behoud van de identiteit
 - Putten is goed bereikbaar en leefbaar
 - De openbare ruimte is van en voor iedereen
- ✱ een **samenleving om je hele leven in te kunnen wonen** →
 - Wonen voor het leven
 - Extra aandacht voor huisvesting voor ouderen en starters
 - Goede woonmogelijkheden zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, maatschappelijke organisaties en gemeentebestuur
 - Een duurzame samenleving
- ✱ een samenleving waarin ruimte is voor **creativiteit en innovatie**
 - Ruimte voor ondernemen
 - De krachten worden gebundeld
 - Een gevarieerd buitengebied

Toekomstvisie: focus op wonen

- ✱ afstemmen woningaanbod op behoefte binnen de gemeente. Ruimte voor particuliere initiatieven
- ✱ afstemmen nieuwbouw op behoefte meest kwetsbare groeperingen
- ✱ in nieuwbouwprogramma ruimte voor eigen initiatieven van bewoners en organisaties
- ✱ handelen gemeente getoetst/gemotiveerd uit oogpunt van een duurzame samenleving. Ook vraag van andere partijen wordt hieraan getoetst

Op basis van deze Toekomstvisie en de focus op het wonen daarbinnen, staan 4 thema's centraal in deze Woonvisie:

- ✱ Bestaande voorraad
- ✱ Woningbouwprogrammering
- ✱ Wonen-welzijn-zorg
- ✱ Duurzaamheid

In de volgende paragrafen benoemen wij onze uitgangspunten voor deze thema's. De uitgangspunten worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt in concrete maatregelen.

3.1. Bestaande voorraad

Mede door demografische ontwikkelingen verandert de woningbehoefte. De kansen in de nieuwbouw worden ingezet om hierop in te spelen (zie §3.2). Echter, meer dan ooit zal vooral naar de bestaande woningvoorraad moeten worden gekeken om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Daar leggen wij dan ook meer accent op.

Opplussen

Inwoners zijn zelf verantwoordelijk voor het op tijd aanpassen van hun woning. Rol van de gemeente ligt bij het communiceren naar en informeren van inwoners.

Mensen willen zo lang mogelijk in hun bestaande woning blijven wonen. Ook zijn mensen steeds kritischer ten aanzien van hun woonwensen. De woningmarkt verandert van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Het aanbod zal daarop moeten worden aangepast. Naar de toekomst toe is daarbij vooral de bestaande woningvoorraad van belang. Hierin bevindt zich het grootste aanbod aan woningen. Deze zal waar nodig moeten worden aangepast aan de eisen van de tijd en de vraag. Woningen moeten voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Wij zetten dan ook in op het levensloopbestendig maken van woningen en het duurzamer (energieneutraler) maken van woningen.

Duurzame verbeteringen

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

Wij vinden betaalbaarheid van de huursector belangrijk. Om woningen ook in de toekomst betaalbaar te houden, moet naast de huur van de woningen ook rekening worden gehouden met de (stijgende) energielasten. Dit vraagt om duurzame verbeteringen van de woningen met een slecht energielabel. Wel is uitgangspunt dat de woonlasten dalen of gelijk blijven. Wij zien het ook als opgave om meer aandacht te creëren voor duurzaam gebruik en woongedrag met als doel het energieverbruik te minimaliseren, zodat kan worden bijgedragen aan een energiearme woningvoorraad en een prettig binnenklimaat.

Vanzelfsprekend is ook nog een grote slag te slaan in verbetering van de duurzaamheid en energiezuinigheid van particuliere woningen. Daartoe benutten wij de mogelijkheden om daarin te faciliteren. Uiteindelijk is het aan de bewoners en het bedrijfsleven om hierin concrete stappen te zetten. Zie verder § 3.4.

Verandering woonruimteverdeling

Als dat nodig is, zullen we ons alleen nog bemoeien met de verdeling van sociale huurwoningen. We trekken onze handen af van de koopmarkt, omdat dit niet langer mag.

Per 1 januari 2015 is een nieuwe Huisvestingswet in werking getreden. Als het wenselijk is om de woonruimteverdeling te regelen, dient een huisvestingsverordening te worden vastgesteld. Dit is alleen mogelijk voor goedkope huurwoningen. Wij vinden het belangrijk dat de regels eenvoudig zijn en gelijk zijn met de rest van de regio. Wij vinden dat ook mensen met een kleine beurs de vrijheid moeten hebben over waar zij zich willen vestigen. Bij voorkeur schrijven mensen zich wel actief in als zij een sociale woning willen huren. Wij bemoeien ons niet meer met de verdeling en toewijzing van koopwoningen.

Doorstroming

Wij willen dat mensen in een passende woning wonen in een omgeving waar zij zich prettig voelen. Doorstroming kan hierbij de sleutel zijn, maar is geen doel op zich.

Wij willen dat mensen in Putten in een passende woning wonen, daarom is doorstroming belangrijk. Het is voor (oudere) mensen niet altijd makkelijk om te verhuizen. Soms moeten zij worden verleid om vrijwillig uit hun huidige woning te vertrekken en naar een beter passende woning te verhuizen. Hiermee kan hun (eengezins)woning worden vrijgespeeld voor (jonge) gezinnen. Bij de uitgangspunten voor nieuwbouw willen wij er rekening mee houden welke nieuwbouwwoningen kunnen leiden tot de gewenste doorstroming. Wel is de rol van de gemeente verder beperkt. Belangrijk is om met de woningcorporatie te bezien wat in Putten kan helpen om doorstroming te bevorderen. Vrijwilligheid is hierbij altijd uitgangspunt.

Starters

We willen starters blijven ondersteunen om de stap naar de koopmarkt te maken.

We beseffen dat de stap voor starters naar de koopmarkt vaak (net te) groot is. Wel willen we graag dat deze jonge mensen, als zij dat willen, in Putten kunnen blijven wonen. We willen de starters extra aandacht geven en kijken dan bij voorkeur naar mogelijkheden in de bestaande voorraad om deze doelgroep te ondersteunen. De starterslening wordt door partijen positief beoordeeld. Deze zullen wij dan ook voortzetten.

Gemêleerde wijken door verkoop huurwoningen

Wij zijn voorstander van de verkoop van huurwoningen om diversiteit in wijken te bevorderen.

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

Arbeidsmigranten

De gemeentelijke rol ligt bij het faciliteren van huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten.

Zoals ook staat geformuleerd in de 'Regionale intentieverklaring - Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Noord-Veluwe' zien wij het als onze opgave om zorg te dragen voor een

goede, veilige en gezonde huisvesting van arbeidsmigranten. Onze verantwoordelijkheid ligt met name bij het faciliteren van initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten voor de korte en lange termijn. Wij zien de corporatie als primaire partij die huisvesting biedt aan de arbeidsmigranten die zich blijvend in ons land willen vestigen. Voor werkgevers (bedrijven en uitzendorganisaties) zien wij een primaire rol weggelegd in de eerste (tijdelijke) opvang van de arbeidsmigranten.

Leefbaarheid woonomgeving

We betrekken partners en gebruikers bij de duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

We zien een opgave voor de leefbaarheid van de woonomgevingen in Putten. Diverse voorzieningen en het sociale netwerk moeten binnen het bereik van de inwoners zijn, zeker van inwoners met beperkingen zoals bedoeld in de Wmo. Dit legt een extra druk op de ruimtelijke inrichting. We willen bewoners, maatschappelijke partners en adviesraden meer dan nu direct betrekken bij de duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte inclusief het groen. Het wijkgericht werken omvat de niet vrijblijvende samenwerking tussen burgers, partners, organisaties en gemeente, waarbij de burger het vertrekpunt vormt. Wij vervullen hierin een heldere en herkenbare (regie) rol.

3.2. Woningbouwprogrammering

Groei woningvoorraad¹

Met nieuwbouw willen we voorzien in de lokale woningbehoefte: 830 woningen in periode 2013-2025.

We richten ons primair op het voorzien in de huisvesting van de lokale woningbehoefte. Dit komt neer op een beheerste groei, waarbij we het dorpse karakter willen behouden. Deze lijn wordt voortgezet vanuit het bestaande beleid. We sluiten dan ook aan bij de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt. We streven ernaar om in de periode (van 2013) tot 2025 in Putten 830 woningen toe te voegen aan de voorraad (circa 70 per jaar). Bij voldoende lokale behoefte zal dit in overleg met de regiogemeenten kunnen oplopen met maximaal 10%, tot 913. Rekening houdend met planuitval van 20%, mogen er voor deze periode maximaal 996 woningen in de planningslijst opgenomen worden (zie tabel 8). We willen graag dat de woningbouw ook na de afronding van Bijstereen door blijft lopen. We zullen uitgaan van een programmering van gemiddeld 83 woningen per jaar.

¹ In overleg met regiogemeenten is de woningbouwopgave voor de periode 2013-2025 in 2017 verhoogd naar 913. De gemeenteraad heeft daarom op 6 juli 2017 besloten om de streefproductie te verhogen naar gemiddeld 80 woningen per jaar.

Bandbreedte Putten	Gemiddelde waarde (GW)	GW incl. planuitval (+ 20%)	Extra woningen (GW + 10%)
650 - 1010	830	996	913

Tabel 8. Productie gemeente Putten 2013-2025, conform regionale afspraken

Inbreiding voor uitbreiding

Wij kiezen bij voorkeur voor inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties.

Bij woningtoevoegingen hanteert Putten de ladder van duurzame verstedelijking (toepassing in bestemmingsplannen is sinds 2012 verplicht). Dat wil onder andere zeggen dat eerst wordt gekeken naar inbreidingsmogelijkheden en vervolgens pas naar uitbreidingsmogelijkheden. Het dorp Putten is de kern waar nieuwe woningbouw plaatsvindt. In de inbreidingsnota zijn onlangs mogelijke locaties voor inbreiding in beeld gebracht. Bij inbreiding zal vooral worden gekeken naar locaties waar kwaliteitswinst is te halen of waar door middel van functiewijziging, herstructurering of transformatie ruimte komt voor woningbouw. Deze kwaliteitswinst kan bijvoorbeeld worden behaald door het aanbod van nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen te vergroten. Vanwege de nabijheid van voorzieningen, vinden wij locaties nabij het centrum het meest geschikt om nultredenwoningen te realiseren. Echter, wonen in het centrum moet ook mogelijk blijven voor andere doelgroepen die daar interesse in hebben, bijvoorbeeld starters die een (huur)appartement zoeken. Er is geen aanleiding om de totale voorraad sociale huurwoningen sterk te laten groeien. Wel kunnen woningen worden toegevoegd, in combinatie met het afstoten van huurwoningen naar de betaalbare koop. Hierdoor kan kwaliteitsverbetering van de huurwoningvoorraad plaatsvinden.

Toekomstgericht bouwen met aanpasbaar woningbouwprogramma

Bij nieuwbouw kijken we niet alleen naar de vraag op de korte termijn, maar houden we ook rekening met de lange termijn.

Met nieuwbouw willen wij het kwantitatieve woningtekort verminderen, maar willen wij ook tegemoetkomen aan de veranderende vraag (kwalitatief). Graag willen wij met de bouw van nieuwe woningen doorstroming vanuit de bestaande voorraad stimuleren, zodat er meer huishoudens worden geholpen aan een passende woning dan alleen het huishouden dat in de nieuwe woning trekt. Hierbij is er een spanning tussen de korte- en de lange termijn behoefte. De nieuwbouw kan worden gericht op de actuele vraag, die tot uiting komt bij de starters, maar er kunnen ook woningen worden gebouwd die ook in de toekomst tegemoet komen aan de dan levende woningbehoefte. De prognose is namelijk dat de groep 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar de komende jaren gaat afnemen. Wij zijn dan ook geen voorstander zijn van specifieke starterswoningen. De woningen moeten zo zijn ontworpen en ingericht, dat zij van blijvende waarde zijn voor andere doelgroepen, zoals senioren. Daarnaast wordt voorzichtig omgegaan met het bouwen van niet-marktconforme duurdere woningen. Wel willen wij kijken naar alternatieve woonvormen, bijvoorbeeld naar mogelijkheden om bepaalde doelgroepen,

zoals senioren of starters, een (tijdelijke) plek te bieden op (voormalige) recreatieparken. En in het nieuwbouwprogramma willen we niet alleen 'meer van hetzelfde' toe voegen, maar ook alternatieve, nieuwe woonvormen realiseren. De woningbouwprogrammering willen we dus laten aansluiten bij de vraag op de markt op de korte en lange termijn. Als leidraad hanteren we bij nieuwbouw een afwegingskader (zie bijlage 3). We willen werken met een streefwoningbouwprogramma, dat kan worden bijgestuurd door bijvoorbeeld marktontwikkelingen (zie bijlage 4). Het meebewegen met marktomstandigheden en de snel veranderende eisen en wensen in de samenleving willen wij ook mogelijk maken door bestemmingsplannen zo flexibel mogelijk te maken.

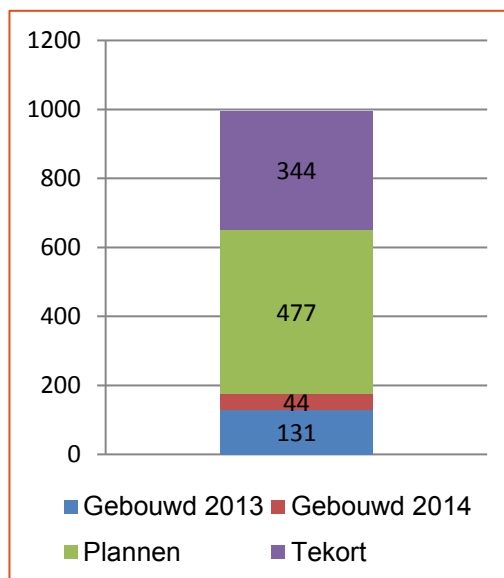
Nieuwbouwprogrammering

De woningbehoefte is behoorlijk. Daarbij is mogelijk sprake van een 'stuwmeer' in verband met de crisis uitgestelde verhuizingen. Hoewel de signalen en sentimenten op de woningmarkt weer langzaamaan positief worden, zal waarschijnlijk sprake zijn van een voorzichtig herstel. Daarnaast zorgt een aantal meer structurele wijzigingen (regels hypotheekverstrekking, inkomensontwikkeling, doorzettende vergrijzing) voor de kans dat 'oude tijden' op woningmarkt niet meer op dezelfde manier zullen terugkeren. Wij achten de tijd wel rijp om voorzichtig 'gas te geven': willen we voorzien in de woningbehoefte tot 2025, dan zullen we in de komende jaren al een aantal ontwikkelingen in gang moeten zetten.

De specifieke situatie van Putten vraagt om goede keuzes in sturing op het nieuwbouwprogramma. Een kritische blik op de beschikbare bouwgrondcapaciteit in de gemeente levert de volgende conclusies op:

- ✱ Wat nodig is: we streven ernaar om in de periode 2013-2025 circa 70 woningen gemiddeld per jaar aan de voorraad toe te voegen (830 in totaal). Daarvoor moeten circa 83 woningen gemiddeld per jaar geprogrammeerd worden (996 in totaal) (zie ook voetnoot 1);

- ✱ De huidige beschikbare capaciteit is daarvoor onvoldoende (zie de figuur rechts). Het woningbouwprogramma dient daarom onder de loep te worden genomen. Daarbij moet bedacht worden, dat van een aantal locaties tot 2025 (de capaciteit, 477 woningen) niet zeker is of ze doorgaan in deze periode. Wel moet er enigszins ruimte in het woningbouwprogramma worden gehouden om in de toekomst in te spelen op nieuwe plannen/ontwikkelingen die op dit moment nog niet zijn voorzien, zonder dat daarmee gelijk andere plannen van de lijst moeten worden verwijderd of naar achteren moeten worden geschoven.



Qua kwalitatieve programmering gaan wij uit van het streefprogramma uit bijlage 4. We beseffen, dat het niet voor alle locaties en projecten zinvol is om het streefprogramma te realiseren. Dat heeft 2 oorzaken:

- ✱ De mate van invloed die wij als gemeente hebben, is vaak beperkt;
- ✱ De mate van complexiteit van kleine (vaak binnenstedelijke) locaties is groot en de mogelijkheden voor een gedifferentieerde kwalitatieve invulling conform het streefprogramma zijn gelet op de omvang van de projecten niet realistisch.

Dat betekent dat wij bij de gemeentelijke sturing op woningbouwprogrammering de focus leggen op locaties waar wij eigenaar zijn, locaties waar anderszins enige sturing mogelijk is en met name op de grotere locaties (minimaal ca. 100 woningen) waar differentiatie goed realiseerbaar is en de schaalgrootte ook differentiatie nodig maakt om gemêleerde wijken te krijgen. Wel passen we bij de ontwikkeling van alle locaties het kwalitatieve afwegingskader toe, zodat de gewenste kwaliteiten gerealiseerd worden.

Eigen initiatief bewoners

Wij staan positief tegenover initiatieven van (groepen) bewoners (collectief en particulier opdrachtgeverschap).

Een collectief kan het initiatief nemen gezamenlijk een woningbouwproject op te zetten. Doordat de mensen zelf hun woningen ontwikkelen, wordt de woning gerealiseerd tegen kostprijs en blijkt het mogelijk om met deze methode te bouwen onder de marktprijs. Wij staan positief tegenover zelfinitiatief van (groepen) bewoners, zoals bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Ook willen wij ruimte bieden voor individueel particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw op kavels, bijvoorbeeld zoals op de locatie Bijsteren).

3.3. Wonen-welzijn-zorg

Geschiktheid woningen

Particuliere woningeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanpassen van hun woning. Wij willen dat zo goed mogelijk faciliteren.

Mensen met een beperking hebben de wens om zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Met de groeiende groep senioren neemt het belang van een goede kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (woningaanpassingen) toe. Het hoeft hier niet altijd te gaan om ingrijpende woningaanpassingen (verbouw/renovatie). De grootste groep senioren heeft immers lichte tot matige beperkingen (gebruik wandelstok of rollator). Slechts een klein deel heeft ingrijpende woningaanpassingen nodig (gebruik rolstoel). Wij vinden dat er winst te behalen is in de bewustwording van senioren om hun woning tijdig geschikt te maken. Hoewel nieuwe woningen die gebouwd worden conform het Bouwbesluit al voor een groot deel geschikt zijn voor mensen met lichte beperkingen, is met een aantal specifieke aandachtspunten bij het ontwerp van nieuwe woningen grote winst te behalen qua levens-

loopbestendigheid en geschiktheid voor mensen met zwaardere beperkingen (zie hiervoor het rapport van de corporaties “Huurwoningen op niveau” uit 2012²).

Ook de (informatievoorziening over) mogelijkheid voor inwoning en mantelzorgwoningen is een aandachtspunt. Van de woningcorporatie verwachten wij dat zij haar woningen bij renovatie, voor zover dit haalbaar is, levensloopbestendig maakt.

Combineren geschikte woningen en zorg

Passende woningen worden bij voorkeur gerealiseerd nabij de woonzorgcentra in het centrum.

Wij vinden de combinatie van passende woningen en zorg een meerwaarde. Passende woningen verliezen snel hun meerwaarde als er geen zorginfrastructuur is (zoals inloop, welzijn, dagbesteding etc.) en een zorginfrastructuur heeft geen zin als er geen passende woningen zijn. Het combineren van beide inzichten is dan ook van belang. Met name rondom de woonzorgcentra, maar ook in en rondom het centrum, is de inzet gericht op het geschikt maken van woningen voor senioren. We willen (vraaggestuurd) passende combinaties van wonen en zorg faciliteren. Dit betekent een opgave voor voldoende geschikte woningen om het toenemend aantal mensen met beperkingen te kunnen huisvesten in gewone woningen, met zorg aan huis. Dit brengt een opgave voor het fysiek aanpassen van bestaande huur- en koopwoningen met zich mee, én een nieuwbouwopgave. Deze woonvormen voor senioren en mensen met beperkingen moet toekomstbestendig zijn. Dit houdt in dat deze woningen niet alleen geschikt zijn voor deze doelgroepen, maar ook geschikt zijn (te maken) voor andere doelgroepen, zoals starters en andere doelgroepen van beleid.

Samen op eigen kracht

We gaan uit van eigen kracht van inwoners.

Putten is een kleine gemeente met van oudsher hechte en betrokken gemeenschappen. Uit het recentelijk uitgevoerde belevingsonderzoek is gebleken dat er grote onderlinge samenhang en een groot gevoel voor (eigen) verantwoordelijkheid bestaat. Zowel in kerkelijk verband, als in het verenigingsleven komen mensen graag samen. Hoewel ook in Putten het aantal (geringe) vrijwilligers (in geringe mate) afneemt, hecht de Puttenaar nog sterk aan de eigen identiteit van de verschillende buurtschappen en het besef dat het behoud daarvan de nodige (vrijwillige) inzet vergt. Burgers zijn in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het vinden van een baan, voor de eigen gezondheid en voor de opvoeding, al dan niet met hulp van hun sociale netwerk of buurt.

² In het kader van de Bestuurlijke Overeenkomst Wonen, Welzijn en Zorg 2010-2015 (regio Noord Veluwe) is in het voorjaar van 2011 een notitie vastgesteld met een beschrijving van het classificatiesysteem Noord-Veluwe (door vertegenwoordigers van de corporaties, gemeente Harderwijk en de regio Noord Veluwe namens de gemeenten en Icare). In het rapport “Huurwoningen op Niveau” is het gelijkvloerse woningbezit van de corporaties geïnventariseerd, en is een aantal concrete aanbevelingen gedaan.

We gaan ten aanzien van het sociale domein samen werken aan het op (eigen) krachten houden en brengen van de Puttense samenleving. We willen dat inwoners regie hebben over hun eigen leven en daar waar nodig ook in de eigen kracht worden gezet om dat mogelijk te maken. We willen dat iedereen naar vermogen kan meedoen in de Puttense samenleving en daarvoor krachten uit informele (sociale) netwerken halen. Dit doen we door oplossingen en hulp vanuit de netwerken aan te boren en te ondersteunen. Als overheid participeren wij door aan te sluiten bij de bestaande burgerinitiatieven. De gemeente blijft daarbij als vangnet dienen voor de zwakkeren in de samenleving (zie ook “*Beleidskader transitie AWBZ naar Wmo en transformatie maatschappelijke ondersteuning in Putten*”).

3.4. Duurzaamheid

Energie besparen

Wij volgen de doelstellingen zoals beschreven in het Energieakkoord.

Putten wil een duurzame samenleving zijn. Kern is het respectvol omgaan met mens, natuur en milieu. We willen dat op het gebied van het wonen een aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan de opgave om de CO₂-uitstoot te beperken en energie te besparen. We sluiten aan bij de doelstelling van het Energieakkoord: het bereiken van een CO₂-reductie van 80 tot 95% in 2050, en een aandeel van 16% in hernieuwbare opwekking in 2023. Voor woningen streven wij naar de doelstellingen zoals beschreven in het Energieakkoord:

- ✦ Nieuwbouw is vanaf 2020 bijna energieneutraal;
- ✦ In 2020 hebben sociale huurwoningen gemiddeld Energielabel B;
- ✦ In 2020 heeft 80 % van de particuliere woningen minstens label C.

De gebouwde omgeving in de gemeente Putten is verantwoordelijk voor 56% van ons energiegebruik. In het behalen van de doelstellingen ligt een grote opgave voor het verduurzamen van de woningvoorraad. Er moet dus een energiearme woningvoorraad worden ontwikkeld. Informatie over het besparen van energie en het gebruik van duurzame energie moet daarom voor alle inwoners van de gemeente Putten goed toegankelijk zijn.

Stimuleren duurzame maatregelen

Wij willen het treffen van duurzame maatregelen stimuleren. Wij informeren en stimuleren woningeigenaren om hun woning energiezuiniger te maken.

Bij koopwoningen is veel winst te behalen. Dat is ook noodzakelijk om de doelstelling uit het Energieakkoord te bereiken. Tot 2020 blijven we het nemen van effectieve energiemaatregelen door particuliere woningeigenaren stimuleren. Zolang hiervoor vanuit provinciale (evt. landelijke) overheid budget beschikbaar is, gebruiken we dit om woningisolatie te subsidiëren. Een ander stimuleringsinstrument is de gemeentelijke Duurzaamheidslening. Deze lening is geschikt voor alle grotere investeringen in duurzame maatregelen. Het is belangrijk dat kennis en ervaringen

over duurzame maatregelen met elkaar wordt gedeeld. Op die manier hoeft niet iedereen zelf het wiel uit te vinden.

Nieuwbouw

Waar mogelijk streven we naar een lagere EPC dan de norm uit het Bouwbesluit.

In 2020 is het doel om alle woningen (vrijwel) energieneutraal te bouwen in Nederland en Europa. Naar 2020 toe wordt de EPC norm elk jaar naar beneden bijgesteld. Wij vinden het belangrijk om aan de huidige EPC norm te voldoen en waar mogelijk willen wij vooruitlopen op energieneutrale bouw. Bij nieuwbouw is het streven een 10% lagere EPC te realiseren dan de norm die is vastgelegd in het Bouwbesluit. Hoewel door diverse (markt-)partijen tijdens de Woonconferentie van 9 december 2014 is aangegeven dat dit niet wenselijk of haalbaar is, willen we deze ambitie toch vasthouden. Voorts prikkelen wij initiatiefnemers om te kijken naar de mogelijkheid om energieneutraal of zelfs energieleverend te bouwen. We bieden hiermee ook lokale aannemers en bouwbedrijven de kans aan te haken bij deze in gang gezette ontwikkeling. Wij willen in regionaal verband aannemers en bouwbedrijven informeren en stimuleren tot energiezuinige vormen van woningbouw.

Bestaande huurvoorraad

Van WSP verwachten wij duurzame investeringen in haar (bestaande) woningvoorraad.

In de bestaande huurvoorraad is nog veel besparing op de energielasten te behalen. Vaak is het zo dat in de goedkoopste huurwoningen de laagste energieprestatie zit. Bovendien wonen hier meestal de huishoudens met de laagste inkomens. Van WSP verwachten wij duurzame investeringen in haar (bestaande) woningvoorraad. Wij moedigen hen aan om bij renovatie verder te gaan dan label C door bijvoorbeeld gebruik te maken van nieuwe technologieën. Wij stimuleren hen middels afspraken, advisering (IGEV) en pilots om verdergaande labelsprongen of zelfs energieneutrale woningen te realiseren. Naast een kwalitatief goede woning, vinden wij ook dat er aandacht moet zijn voor een prettige woonomgeving.

4. Uitvoering

In het vorige hoofdstuk hebben we geformuleerd wat onze visie is op verschillende thema's binnen de volkshuisvesting. In dit hoofdstuk geven wij aan op welke wijze wij onze ambities willen realiseren en welke instrumenten we daarvoor willen inzetten. We willen hierbij benadrukken dat wij dit niet alleen willen of kunnen realiseren, maar hierbij ook de verschillende partijen nodig hebben die zich verbonden voelen bij het wonen in de gemeente Putten.

Deze partijen hebben wij tijdens een Woonconferentie op 9 december 2014 geconsulteerd. Daarbij hebben wij gevraagd te reflecteren op de door ons uitgezette koers, én suggesties te doen voor acties en maatregelen om die koers te realiseren. De uitvoeringsmaatregelen zijn mede daarop gebaseerd.

In de volgende paragrafen benoemen we kort de specifieke maatregelen die we willen nemen om de onze ambities die in hoofdstuk 3 zijn geformuleerd, te verwezenlijken.

4.1. Bestaande voorraad

Opplussen		
Doel	bestaande woningen in huur en koop waar nodig en mogelijk geschikt maken voor mensen met een beperking	
Resultaat	in 2020 hebben in huurwoningen en -koopwoningen aanpassingen plaatsgevonden in het kader van levensloopbestendigheid	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. met Woningstichting Putten (WSP) prestatieafspraken maken over wijze van opplussen bestaande huurwoningen	Gemeente neemt initiatief WSP is partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	Start proces prestatieafspraken in 2 ^e kwartaal 2015
2. werken aan bewustwording van senioren met een eigen woning om tijdig hun woning aan te passen, door intensivering informatie en communicatie (pro-actief preventieprogramma)	Gemeente neemt initiatief Partners zijn in ieder geval ondernemers, wmo-raad, SWP (inzet ergotherapeut) etc. Combinatie publiek–privaat	Start met beknopt plan van aanpak 2 ^e kwartaal 2015
3. invoering subsidieregeling Gewoon Gemak onderzoeken	Gemeente neemt initiatief	4 ^e kwartaal 2015

Woonruimteverdeling		
Doel	in het kader van de nieuwe Huisvestingswet nader bepalen of sturing in verdeling van sociale huurwoningen aan de orde is	
Resultaat	besluit uiterlijk 1 juli 2015 over al dan niet invoeren lokale Huisvestingsverordening	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. in overleg met lokaal werkzame corporaties advies opstellen voor gemeenteraad	Gemeente neemt initiatief Corporaties zijn partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	1e helft 2015

Doorstroming		
Doel	mensen wonen in een prettige woning naar wens, in een woonomgeving waarin zij zich prettig voelen	
Resultaat	doorstroming kan de sleutel zijn voor het op gang krijgen van dynamiek in de woningmarkt (geen doel op zich).	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. in nieuwbouwprogrammering rekening houden met op gang krijgen doorstroming	Gemeente	Opstellen nieuwbouwprogramma 1 ^e kwartaal 2015
2. informatie en communicatie over verhuismogelijkheden intensiveren in overleg met WSP en overige partijen	Gemeente neemt initiatief Partners zijn in ieder geval WSP, makelaars en banken	Start met beknopt plan van aanpak 2 ^e kwartaal 2015
3. in samenspraak met WSP aanvullende mogelijkheden onderzoeken, zoals inzet wooncoach, verhuiskostenvergoeding of huurgewenningsbijdrage	WSP neemt initiatief Gemeente denkt mee	2 ^e kwartaal 2015

Starters		
Doel	starters blijvend ondersteunen bij het maken van de stap naar een koopwoning	
Resultaat	meer starters zijn in staat een koopwoning te bemachtigen	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Starterslening continueren	Gemeente	Nu
2. Verkoop van huurwoningen door WSP mogelijk maken, opnemen in prestatieafspraken	WSP neemt initiatief Gemeente is partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	Start proces prestatieafspraken in 2 ^e kwartaal 2015

Gemêleerde wijken		
Doel	diversiteit aan doelgroepen op het niveau van wijken	
Resultaat	leefbare wijken waar mensen van jong tot oud kunnen blijven wonen	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Verkoop van huurwoningen door WSP mogelijk maken, opnemen in prestatieafspraken (zie 'Starters', punt 2)	WSP neemt initiatief Gemeente is partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	Start proces prestatieafspraken in 2 ^e kwartaal 2015
2. In nieuwbouw streven naar gevarieerde wijken (op het niveau van minimaal 100 woningen)	Gemeente	Opstellen nieuwbouwprogramma 1 ^e kwartaal 2015

Arbeidsmigranten		
Doel	faciliteren van huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten	
Resultaat	in 2020 zijn tijdelijke én permanente arbeidsmigranten fatsoenlijk gehuisvest	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Met WSP prestatieafspraken maken over huisvesting van arbeidsmigranten	Gemeente neemt initiatief WSP is partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	Start proces prestatieafspraken in 2 ^e kwartaal 2015
2. Met werkgevers (inclusief uitzendorganisaties) afspraken maken over eerste (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten	Gemeente neemt initiatief Partners zijn werkgevers en uitzendorganisaties	2015
3. Proefproject 'accommoderen behoefte arbeidskrachten' uitvoeren, evalueren en inzetten voor integraal beleid en aanpak in Putten en de regio	Gemeente en regio nemen initiatief Partners zijn de regio, park-eigenaren, koepelorganisaties (Recron/Prov), werkgevers, uitzendorganisaties, overige belanghebbenden	2014-2019

Leefbare woonomgeving		
Doel	Partners en gebruikers betrekken bij duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte	
Resultaat	bewoners van de wijken in Putten zijn 'mede-eigenaar' van hun omgeving, en vertonen intensievere betrokkenheid daarbij	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Wijkgericht werken verder uitrollen	Gemeente neemt initiatief en voert regie Partners zijn burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties, e.d.	2015/2016/2017
2. Met WSP prestatieafspraken maken over betrokkenheid en participatie van de huurders bij de leefbaarheid en woonomgeving	Gemeente neemt initiatief WSP is partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	2 ^e kwartaal 2015

4.2. Woningbouwprogrammering

Groei woningvoorraad door flexibel bouwprogramma		
Doel	voorzien in voldoende woningen voor de lokale woningbehoefte	
Resultaat	huishoudens in de gemeente Putten hebben nu en in de toekomst voldoende keuzemogelijkheden op de woningmarkt en kunnen binnen een redelijke termijn voorzien in hun woonwensen	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Woningbouwprogramma opzetten voor gemiddeld 83 woningen per jaar, teneinde gemiddeld 70 woningen per jaar te realiseren in de periode 2013-2025 (830 in totaal) ³ . Bij het programma wordt gewerkt conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en is het afwegingskader de leidraad (zie bijlage 3).	Gemeente	1 ^e kwartaal 2015, daarna doorlopend aandacht
2. Flexibele bestemmingsplannen opstellen	Gemeente	doorlopend
3. Uitwerken mogelijkheden alternatieve woonvormen	Gemeente neemt initiatief	2 ^e helft 2015
4. Marktmonitor	Gemeente organiseert Partners zijn makelaars, marktpartijen, banken, etc.	eens per half jaar

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap		
Doel	voorzien in de behoefte aan (collectieve) zelfbouw van burgers	
Resultaat	in 2020 zijn projecten van (c)po ontwikkeld in de gemeente Putten.	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Kavels uitgeven, zie bijvoorbeeld locatie Bijsteren (relatie met bouwprogramma)	Gemeente	meenemen in bouwprogramma 1 ^e kwartaal 2015, daarna doorlopend
2. Onderzoeken op welke locatie projecten voor zelfbouw in groepsverband mogelijk zijn (wordt meegenomen in plannen voor nieuwbouw)	Gemeente	2015
3. Bekendheid geven aan mogelijkheden voor zelfbouw voor individuen en groepen door verstrekking van informatie via eigen kanalen en makelaars (en overige intermediairs) in Putten	Gemeente neemt initiatief Partners zijn makelaars en overige intermediairs	plan maken in 1 ^e helft 2016

³ Door de verhoging van de woningbouwopgave naar 913 woningen in de periode 2013-2025. Is besloten tot een verhoging van de gemiddelde jaarlijkse streefproductie naar 80 woningen (raadsvergadering 6 juli 2017). Rekening houdend met planuitval dienen in het woningbouwprogramma jaarlijks gemiddeld 96 woningen gepland te worden.

4.3. Wonen-welzijn-zorg

Voldoende geschikte woningen		
Doel	inwoners kunnen zo lang mogelijk in hun huidige woning blijven	
Resultaat	in 2020 zijn er voldoende geschikte woningen en woonvormen om mensen met verschillende vormen van beperkingen te kunnen huisvesten	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Opplussen bestaande woningvoorraad (zie § bestaande woningvoorraad)		
2. Inspelen op nieuwe initiatieven voor geschikte woonvormen nabij zorgcentra c.q. het centrum (meenemen in bouwprogramma, zie § woningbouwprogrammering)	Partners zijn WSP, zorgorganisaties, Wmo-raad, etc.	doorlopend
3. Verbeteren informatie en communicatie over mogelijkheden voor inwoning en mantelzorgwoningen (folder)	Gemeente neemt initiatief Partners zijn WSP, zorgorganisaties, Wmo-raad, etc.	3 ^e kwartaal 2015

Eigen kracht, kracht van de samenleving		
Doel	we gaan uit van eigen kracht van de inwoners, en geven optimaal ruimte aan de kracht van de Puttense samenleving	
Resultaat	inwoners zijn in toenemende mate in staat om hun leven op eigen kracht en met hulp van goed functionerende netwerken vorm te geven	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. project eigen kracht ouderen in Putten vervolg geven	Gemeente neemt initiatief Partners zijn WSP, zorgorganisaties, Wmo-raad, etc.	plan van aanpak opstellen in 2 ^e kwartaal 2015

4.4. Duurzaamheid

Duurzaamheid		
Doel	duurzaamheid en energiezuinigheid bestaande woningen in huur en koop vergroten in overeenstemming met landelijke afspraken en ambities	
Resultaat	in 2020 hebben in 50% van huurwoningen en -koopwoningen aanpassingen plaatsgevonden in het kader van energiezuinigheid; In 2020 hebben sociale huurwoningen gemiddeld Energielabel B; In 2020 heeft 80 % van de particuliere woningen minstens label C.	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. met Woningstichting Putten (WSP) prestatieafspraken maken over investeringen in energiezuinigheid bestaande huurwoningen	Gemeente neemt initiatief WSP is partner Huurdersorganisatie belangrijke participant	Start proces prestatieafspraken in 2 ^e kwartaal 2015
2. werken aan bewustwording van particuliere woningeigenaren om hun woning te verduurzamen door: – faciliteren van een werkgroep van ambassadeurs (actieve inwoners) en bedrijven die voor inwoners een projectmatige aanpak organiseren om energiebesparing en -opwekking te stimuleren; – organiseren informatiebijeenkomsten, campagnes; – een voorbeeldhuis in Putten realiseren; – Deelname aan Nationale Duurzame Huisroute. Voor het opschalen en versnellen van initiatieven in de gebouwde omgeving (particuliere woningen) is voor alle gemeenten geld beschikbaar in het kader van het SER-energieakkoord	Gemeente neemt initiatief Partners zijn in ieder geval ondernemers, WSP, particulieren, Veluwe Duurzaam, etc. Combinatie publiek –privaat	Start met beknopt plan van aanpak 2 ^e kwartaal 2015 aandachtspunt: goede doelgroepanalyse (marktsegmentatie)
3. voortzetten subsidieregeling woningisolatie en duurzaamheidslening	Gemeente neemt initiatief	loopt

Energie neutrale nieuwbouw		
Doel	nieuwbouw is vanaf 2020 (bijna) energieneutraal	
Resultaat	nieuwbouw die voldoet aan de EPC-eisen	
Hoe		
Wat	Wie	Wanneer
1. Stimuleren van (lokale) bouwbedrijven en aannemer tot toewerken naar energieneutraal bouwen en verder; 2. Terugkoppeling naar bedrijven m.b.t. behaalde resultaten (werkelijke EPC), succes- en verbeterpunten op weg naar energieneutraal bouwen.	Gemeente neemt de regie en brengt partijen samen Nauwe samenwerking met lokale bedrijven en particulieren	3 ^e kwartaal 2015

Bijlagen

Bijlage 1. Woningbehoefte Putten in beeld (o.b.v. WoON 2012)

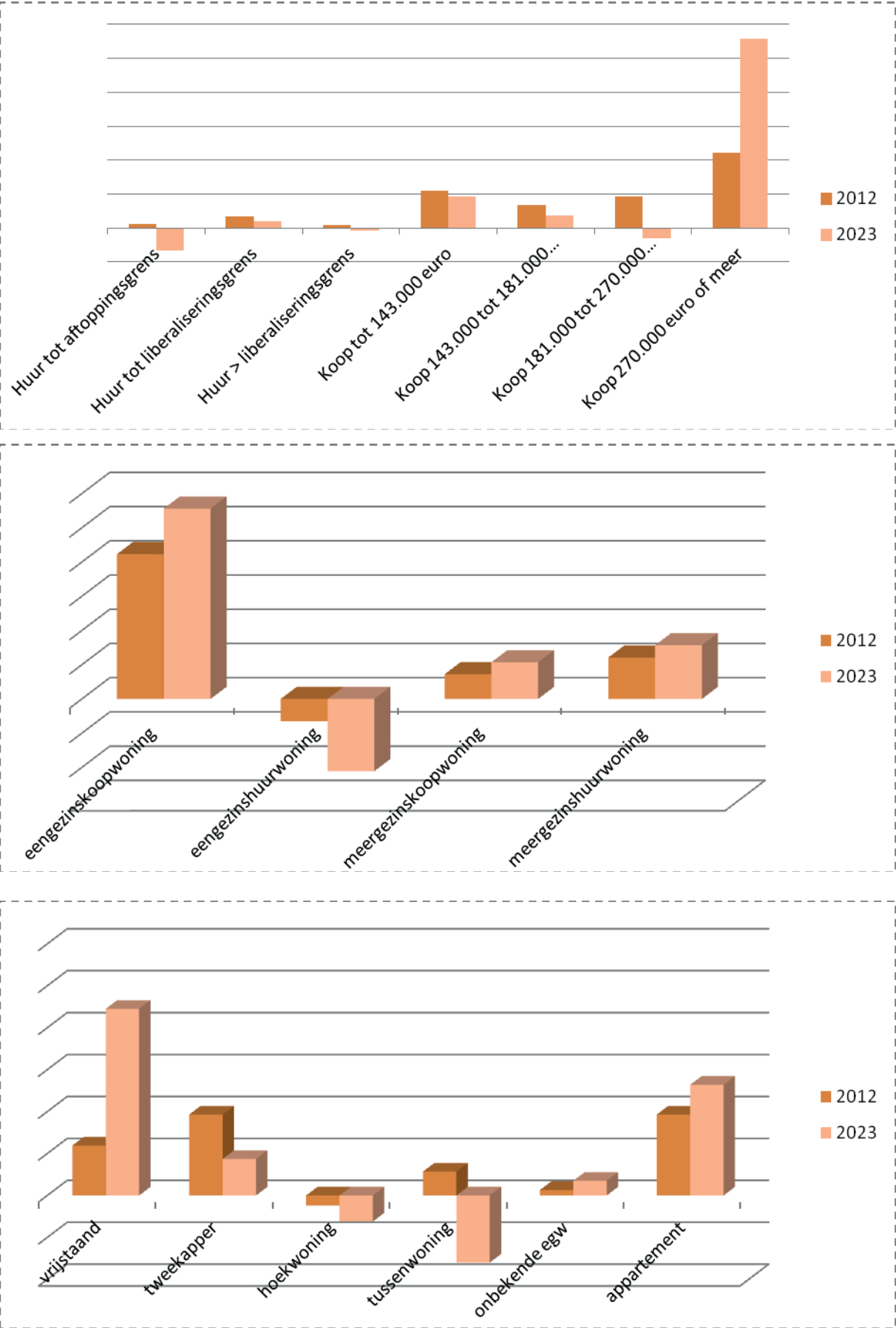
Bijlage 2. Energielabels in Putten

Bijlage 3. Afwegingskader nieuwbouw

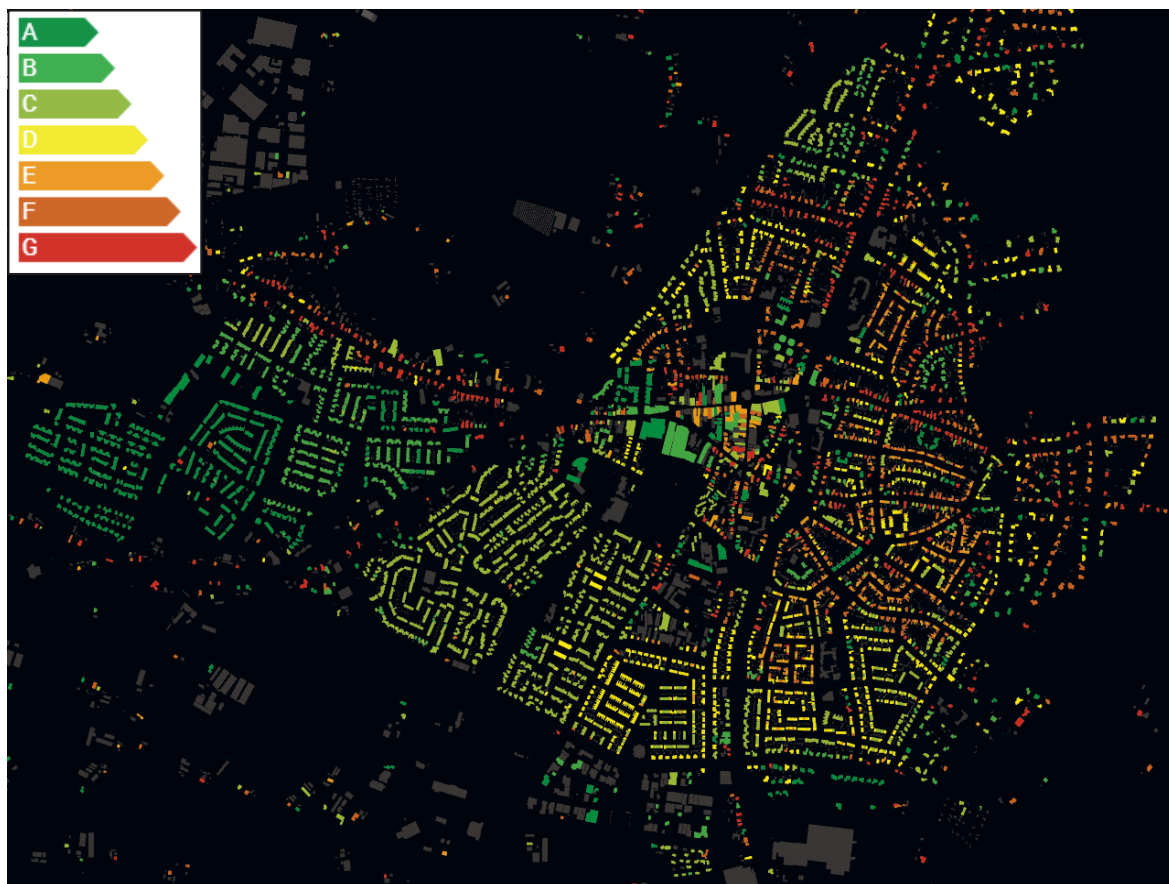
Bijlage 4. Streefwoningbouwprogramma

Bijlage 5. Korte weergave opbrengst Woonconferentie 9 december 2014

Bijlage 1. Woningbehoefte Putten in beeld o.b.v. WoON 2012 (Onderzoeksnotitie Regio Noord-
Veluwe, Reith Advies en Atrivé)



Bijlage 2. Energielabels in Putten (energielabelatlas.nl)



Let op:

De Energielabelatlas hanteert 3 typen energielabels, die verschillen in volledigheid van woninggegevens, uitgedrukt in sterren;

	1 ster: Energielabel gebaseerd op een aantal standaard woningenkenmerken uit openbare bronnen, zoals het bouwjaar, vloeroppervlak en het aantal woonlagen.
	2 sterren: Energielabel aangepast met gebruik van de knop 'Controleer mijn label'.
	3 sterren: Energielabel opgenomen door gecertificeerd adviseur aan huis.

Bijlage 3. Afwegingskader nieuwbouw

Afwegingskader 'nieuwbouw'

Projecten zijn kansrijk als zij voldoen aan (een deel van) onderstaande afwegingspunten:

- ✦ Inspelen op de vraag van de markt op zowel de korte als lange termijn. De consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel. Ook voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap is ruimte.
- ✦ De woningen zijn flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt. Geen doelgroepspecifieke woningen bouwen (zoals woningen die alleen geschikt zijn voor starters), maar woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen (toekomstbestendig), mede gelet op de demografische ontwikkeling van de bevolking. Dit vraagt een voldoende maatvoering van woningen en/of kavels.
- ✦ Ruimte, kwaliteit en toekomstbestendigheid zijn belangrijke uitgangspunten. Grondgebonden woningen met een ruime plattegrond hebben veel potentie, wat ook aansluit bij het landelijke woonmilieu in Putten. (Huur)appartementen vragen om nauwgezet maatwerk en dienen zorgvuldig aan te sluiten bij de vraag. Tevens is een goede prijs-kwaliteitverhouding belangrijk.
- ✦ Versterken ruimtelijke kwaliteit: inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit voor uitbreiding.
- ✦ We willen het 'groen' wonen in Putten als kracht behouden. Dit vraagt aandacht voor de balans tussen bebouwing en groen in de bebouwde kom.
- ✦ Het accent ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling (kleine series van circa 20 tot 30 woningen per keer).
- ✦ Ze houden rekening met de concurrentie met bestaande woningvoorraad.
- ✦ Ze spelen in op gewenste nieuwe vormen van wonen met zorg.
- ✦ Met duurzaamheid en energieneutraliteit wordt rekening gehouden bij (her)ontwikkeling van locaties. Te denken valt aan materiaalgebruik en inpassing in landschap/omgeving. Dit is mede van belang in het kader van de betaalbaarheid van het wonen.
- ✦ Ze zijn financieel haalbaar en qua juridische planstatus in een vergevorderd stadium.
- ✦ Snelheid in de doorlooptijd en realisatie van projecten is van belang evenals de sturingsmogelijkheden van de gemeente.

Bijlage 4. Streefwoningbouwprogramma

	Goedkoop	Middelduur	Duur	Totaal
Huur	10%	20%	5%	35%
Koop	20%	31%	14%	65%
Totaal	30%	51%	19%	100%

Indeling prijscategorieën⁴

	Goedkoop	Middelduur	Duur
Huur	Tot aftoppingsgrens één en tweepersoons huishoudens (€ 576,87)	Tussen aftoppingsgrens één en tweepersoons huishoudens en huurliberalisatiegrens	Boven huurliberalisatiegrens (€ 710,68)
Koop	Tot € 200.000 ⁵	Tussen € 200.000 en € 250.000	Boven € 250.000

⁴ Prijspeil 2015

⁵ Dit bedrag was tot € 170.000, maar is op 8 maart 2018 gewijzigd naar maximaal € 200.000,--.

Bestaande voorraad en nieuwbouw

- ✱ Inbreidingsnota: veel lastige locaties.
- ✱ Op tijd beginnen met het aanwijzen van locaties.
- ✱ Toekomstgericht bouwen: beukmaat 6,30 - 7,20 m. (experiment Veenendaal-Oost).
- ✱ Goed nadenken over wat we toevoegen aan de voorraad: flexibel, zodat kan worden ingespeeld op ontwikkelingen en veranderende wensen.
- ✱ Werk met flexibele bestemmingsplannen.
- ✱ Behoeftte aan kleinschalige locaties voor zelfinitiatief.
- ✱ Mooie voorbeelden waarbij is gewerkt met zelfinitiatief in de openbare ruimte.
- ✱ Continueren Starterslening positief ontvangen.
- ✱ De verkoop van huurwoningen kan bijdragen om goedkope koopwoningen voor starters aan het aanbod toe te voegen.
- ✱ KmK-woningen bieden een uitkomst voor starters die in het andere segment in de koopwoningenmarkt niet terecht kunnen. Voorzichtig: niet marktconform!
- ✱ Houd rekening met aanbod in bestaande voorraad (veel dure woningen aanwezig). Deze woningen komen in de nabije toekomst vrij.
- ✱ Vooral behoefte aan toevoegen middel dure en goedkope woningen.
- ✱ Voeg ook andere typen woningen toe.
- ✱ Blijf in gesprek met elkaar: gemeente wil gevoed worden door de markt. Verschillende personen geven aan hier aan te willen deelnemen.

Wonen-welzijn-zorg

- ✱ Aantal en aandeel inwoners met beperkingen neemt door de vergrijzing drastisch toe, er zijn te weinig geschikte woningen
- ✱ Inwoners moeten zo lang mogelijk in hun huidige woning kunnen blijven
- ✱ Huidige woningen moeten levensloopbestendig worden gemaakt.
- ✱ De gemeente kan het op den duur niet allemaal oplossen door individuele woonvoorzieningen Wmo toe te kennen. Dat is gelet op vergrijzing te kostbaar.
- ✱ Inwoners kunnen worden aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid. Uit onderzoek blijkt dat 85% van de mensen bereid zijn zelf te investeren in levensloopbestendig maken van hun woning.
- ✱ Inwoners zouden moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd om in eigen regie hun woning levensloopbestendig te maken of aan te passen als dat mogelijk is. Ideeën:
 - Informeren van inwoners over de mogelijkheden die er zijn: pro-actief preventieprogramma;
 - Uitvoering door combinatie publiek – privaat;
 - Er is veel kennis over mogelijkheden tot aanpassing en voorschriften bij de daarin gespecialiseerde lokale ondernemers;
 - Stimuleringsfonds woningaanpassing door gemeente?
- ✱ Uitvoering aanpassingen: ondernemers, maar ook vrijwilligers om het betaalbaar te houden
- ✱ Andere partijen het initiatief moeten nemen voldoende levensloopbestendige appartementen in de vrije sector te bouwen.

- ✱ Woningcorporatie bouwt levensloopbestendige woningen voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens op een goede locatie met voldoende voorzieningen op korte afstand.
- ✱ SWP: versterken van de eigen kracht en het sociale netwerk van mensen met beperkingen, inzet ergotherapeut voor mensen die daarom vragen.
- ✱ Gemeente:
 - Ruimtelijke sturing geschikte locatie voor de nieuwbouw van aangepaste/levensloopbestendige woningen met voorzieningen in de buurt
 - Stimuleren en faciliteren eigen kracht en netwerk inwoners met beperkingen
 - Faciliteren voorzieningen samen met partners in het sociale/zorgdomein
 - Stimuleren en faciliteren initiatieven om inwoners zo ver te krijgen om eigen woningen levensloopbestendig te maken, c.q. aan te passen. Initiatief met ondernemers.
 - Woningaanpassingen op maat op grond van de Wmo.
- ✱ Zorgaanbieders: samenwerken en verbinden, eigen kracht bij inwoners stimuleren. Project eigen kracht ouderen in Putten moet een vervolg hebben.
- ✱ Wmo-raad, geeft signalen inwoners door aan de gemeente, geeft advies en doet mee in preventieproject.

Duurzaamheid

- ✱ De voornemens van de gemeente zijn ambitieus. Betaalbaarheid en haalbaarheid is in het geding.
- ✱ Met name de ambitie 10% lagere EPC is volgens aanwezigen niet realistisch en effectief.
- ✱ Het gaat ook om mogelijkheden voor aanpasbaarheid op termijn.
- ✱ WSP: terughoudend met te veel innovatie (vraagt hoge voorinvesteringen).
- ✱ Woonlasten is een belangrijk argument voor investering in duurzaamheid.
- ✱ Bewustwording is cruciaal: meten=weten!
- ✱ Werk in samenwerking met bedrijven en bewoners aan logische, voor partijen en bewoners behapbare stappen.
- ✱ Sturing moet plaatsvinden op resultaat, schrijf niet te stringente eisen voor.
- ✱ Huizenroute kan inspiratie opleveren. Laat goede voorbeelden zien (ook m.b.t. bestaande woningvoorraad!
- ✱ Stimuleren, enthousiasmeren en faciliteren is waar het om gaat.
- ✱ Één creatief samenwerken: commitment bij partijen, onder regie van de gemeente.
- ✱ Bij het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen is een gerichte insteek op kansrijke doelgroepen (marktsegmentatie) belangrijk.
- ✱ Partijen roepen op tot spoedig vervolg van het samenwerkingsproces.