



Gemeente Elburg

Agendanr.: 11

DE RAAD DER GEMEENTE ELBURG

Portefeuillehouder:
B. Bossenbroek

Raadsvergadering: 27 januari 2005
Cie O.R. 11 januari 2005

AAN DE RAAD

Onderwerp:

Rapport "kwaliteit van wonen - Woonvisie gemeente Elburg 2004-2008"

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met het verslag van de inspraakbijeenkomst van 16 augustus 2004;
2. in te stemmen met de beantwoording van de schriftelijke zienswijze van de Seniorenraad van de gemeente Elburg, zoals aangegeven in de bijlage, en
3. onder overneming van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen in de tekst van het eindconcept van het rapport, het rapport "Kwaliteit van wonen - Woonvisie gemeente Elburg 2004-2008" definitief vast te stellen.

Toelichting:

Het volkshuisvestingsbeleid (woonbeleid) van de gemeente Elburg is geactualiseerd in het rapport "Kwaliteit van wonen - Woonvisie gemeente Elburg 2004-2008". Deze woonvisie bevat de beleidsvoornemens van de gemeente Elburg tot 2008.

Er zijn diverse redenen waarom het volkshuisvestingsbeleid geactualiseerd moest worden. De woningmarktsituatie is veranderd, wat mogelijk tot andere beleidskeuzes zou moeten leiden. Ook verzocht de provincie Gelderland de Gelderse gemeenten om hun woonbeleid af te stemmen op het recent vastgestelde provinciale woonbeleid en ook op de recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Ten slotte komen in Elburg binnen enkele jaren vier VMBO-schoollocaties beschikbaar voor woningbouw. Hiervoor moeten nu al keuzes worden gemaakt hoe deze het beste kunnen worden ingevuld. De woonvisie beschrijft deze keuzes.

De woonvisie beschrijft een aantal opgaven voor de gemeente voor de komende jaren. Bijvoorbeeld: het bouwen van woningen voor ouderen en voor starters, het realiseren van goede woonzorgvoorzieningen in zogenaamde woonservicezones, het stimuleren van de doorstroming naar de koopsector en het proberen te verkorten van de nu vaak lange planprocedures.

Om deze opgaven te realiseren zijn een aantal beleidsmaatregelen uitgewerkt, gegroepeerd in twee hoofddoelstellingen: het voorzien in de woningbehoefte en het bevorderen van het woon- en leefklimaat. De eerste hoofddoelstelling is uitgewerkt in drie beleidsdoelen: het voorzien in de behoefte van starters, het voorzien in de behoefte van doelgroepen met een specifieke vraag (vooral ouderen en gehandicapten) en het bij nieuwbouw en veranderingen aan de bestaande woningen zo goed mogelijk inspelen op de kwalitatieve vraag.

Om het woon- en leefklimaat te bevorderen zijn twee beleidsdoelen opgenomen: het bevorderen van een eenduidige en integrale aanpak van het bestaande gebied en van de kwaliteit van leefomgeving.

Het beleid is uitgewerkt in 32 uitvoeringsmaatregelen. In een aantal gevallen moet de gemeente zelf het initiatief nemen om deze uit te voeren, zoals bij het toepassen van het grondaankoop- en grondprijnsbeleid, het aanvragen van subsidie bij de provincie, het vergroten van de

woningbouwcapaciteit in de bestemmingsplannen en het uitbreiden van het wijkgericht werken naar de hele gemeente. Ook geeft de gemeente het gewenste nieuwbouwprogramma weer, in aanvulling op de plannen, die al vastliggen.

Maar vaak zal de gemeente afspraken moeten maken met anderen om tot uitvoering van het woonbeleid te komen. Zo zullen er afspraken met de woningcorporaties De Betere Woning en Omnia Wonen worden gemaakt over onder meer de wijze waarop huurwoningen worden verdeeld, over nieuwbouwprojecten (meer starterswoningen en seniorenwoningen), het aanbieden van andere eigendomsvormen naast huur en koop en het verbeteren van de leefbaarheid. Dergelijke afspraken zullen worden uitgewerkt in convenanten met prestatieafspraken.

Maar ook met andere partijen wil de gemeente tot afspraken komen. Bijvoorbeeld met projectontwikkelaars over het gewenste woningbouwprogramma en met de aanbieders en vragers van zorg- en welzijnsvoorzieningen over de realisatie van een goed aanbod rondom de drie verzorgings- en verpleeghuizen in de gemeente.

Samenvattend geeft de woonvisie de gewenste koers voor het wonen in Elburg voor de komende vijf jaar weer en geeft ze de gemeente houvast bij het volgen (de uitvoering) van die koers.

Dit geldt ook voor het woningbouwprogramma voor de VMBO-inbreidingslocaties, die vrij komen bij de bouw van de nieuwe VMBO-school. Wij merken hierbij op, dat het woonbeleid gebaseerd is op de kwalitatieve en de kwantitatieve lokale woningbehoefte met een visie en programma voor de meest gewenste realisering van woningbouwprojecten. Hieraan liggen de woningmarktanalyse en de doelgroepoverwegingen ten grondslag. In hoeverre dit volkshuisvestelijk programma gerealiseerd kan worden is afhankelijk van een nadere uitwerking van de bouwlocaties, waaronder de stedenbouwkundige en financiële randvoorwaarden. De definitieve besluitvorming geschiedt bij de vaststelling van bestemmingsplannen voor de onderscheiden woningbouwlocaties, waarbij een integrale afweging van belangen zal plaatsvinden. Bij het woningbouwprogramma voor de VMBO locaties geldt mitsdien het nadrukkelijk voorbehoud, dat dit programma wijziging kan behoeven. Wel is hiervoor een goede onderbouwing nodig en is het van belang, dat de woondoelstellingen in zijn totaliteit voldoende zullen worden behartigd, waarbij de invulling van de locaties onderling kan verschillen. Voorgesteld wordt om deze alinea op te nemen in de tekst van de woonvisie.

Uit recente gesprekken met de verantwoordelijke gedeputeerde is echter gebleken dat de woonvisie als een 'hard' gegeven moet worden beschouwd en er geen of nauwelijks speelruimte zal zijn om hiervan af te wijken. Dit betekent dat de speelruimte om door aanpassing van het woningbouwprogramma extra opbrengsten uit de inbreidingslocaties te realiseren ten behoeve van de financiering van de nieuwe vmbo-school, in feite ontbreekt.

Als "bouwsteen" voor het rapport "Kwaliteit van Wonen – Woonvisie gemeente Elburg 2004-2008" heeft gefungeerd de actualisatie van de analyse van de woningmarktsituatie op het niveau van de hele gemeente Elburg. Deze actualisatie is neergelegd in het rapport "De woningmarkt in 2004 in de gemeente Elburg – Bouwsteen voor de nieuwe woonvisie".

Diverse partijen hebben voor de woningmarktanalyse informatie aangeleverd, vooral de gemeente, de woningstichting De Betere Woning en makelaardij De Boer (met NVM-gegevens). Daarnaast is gebruik gemaakt van landelijke bronnen, zoals de websites van CBS StatLine, NVM en Datawonen. Kortom, door middel van deskresearch is veel informatie verzameld en geanalyseerd over de lokale woningmarkt van de gemeente Elburg. Ook op meer interactieve wijze is informatie verkregen. Er zijn in januari 2004 interviews gehouden met vertegenwoordigers van makelaardij de Boer, Woningstichting Omnia Wonen, Stichting Philadelphia, verpleeghuis De Voord en de Seniorenraad van de gemeente Elburg. Daarnaast zijn er twee werkconferenties gehouden. De eerste was op 18 februari 2004 en hiervoor waren veel partijen rond wonen, zorg en welzijn uitgenodigd. De tweede werkconferentie vond plaats op 1 maart 2004 en was met de raad van de gemeente Elburg. Deze conferenties hebben meer zicht gegeven op de woningmarkt.

Op deze manier is een scan van de woningmarktsituatie gemaakt, de "woonscan". Dit is te beschouwen als een foto van de huidige situatie met uitspraken over de verwachte ontwikkelingen op de korte en middellange termijn.

Op 28 juni 2004 zijn de concept-woonvisie en de woningmarktanalyse gepresenteerd in het bijzijn van leden van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, en derdebelanghebbenden (makelaars, woningstichtingen, Seniorenraad).

Het eindconcept van de woonvisie heeft van 11 augustus 2004 tot en met 7 september 2004 ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een schriftelijke zienswijze indienen met betrekking tot het eindconcept van de woonvisie. Tevens is op 16 augustus 2004 een inspraakbijeenkomst gehouden.

Wijzigingen in de woonvisie

De ingediende mondelinge inspraakreacties en de schriftelijke zienswijze geven geen aanleiding voor ingrijpende wijzigingen van het eindconcept van de woonvisie. Ambtshalve worden wel enige kleine tekstuele wijzigingen in het eindconcept van de woonvisie voorgesteld:

- Het opnemen in de woonvisie van de tweede alinea op bladzijde 2 van dit raadsvoorstel: "Samenvattend geeft ... kan verschillen".
- Het opnemen van de tekstuele wijzigingen/aanpassingen, die zijn aangegeven in het document "Inspraakreactie Seniorenraad Elburg t.b.v. woonvisie" na de inhoudelijke beoordeling van de inspraakreactie van de Seniorenraad.
- Het opnemen van de zin "De gemeente geeft uitwerking aan de visie stedelijke ontwikkeling" bij uitvoeringsmaatregel 16.
- Het opnemen van een passage over doorstroming: "Door het realiseren van koopwoningen in het dure segment kan de doorstroming in de gemeente worden bevorderd. Als deze doorstroming binnen de gemeentegrenzen daadwerkelijk op gang komt, komen logischerwijze minder dure koopwoningen vrij. In het rapport 'De woningmarkt in 2004 in de gemeente Elburg' is aangegeven dat er behoefte bestaat aan vrijstaande woningen (eventueel) kavels en geschakelde woningen op een redelijke kavel (500 m²) tot circa € 380.000,-. Met het realiseren van deze woningen kan ingespeeld worden op de vraag van een beperkte groep doorstromers."
- Het opnemen van een passage over de gevolgen van verplaatsing van militaire eenheden: "Door sluiting van een militaire basis in Seedorf (Duitsland) wordt een groot aantal militaire eenheden overgeplaatst naar onder andere de gemeenten Elburg, Ermelo en Steenwijkerland. Dit gaat naar schatting om totaal 150 gezinnen. Dit legt logischerwijs een druk op de woningmarkt in de gemeente Elburg. Onderzocht moet worden wat de gevolgen hiervan zijn voor de plaatselijke woningmarkt."

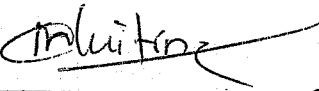
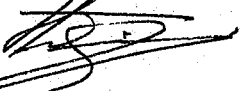
In haar vergadering van 11 januari 2005 heeft de commissie Openbare Ruimte unaniem positief geadviseerd.

Elburg, 18 januari 2005

Burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg,
de burgemeester, de secretaris,

drs. H. Visser.

K. van der Linde.

Elburg, 27 JAN. 2005	
Aldus besloten,	
de gemeenteraad van Elburg,	de voorzitter,
de griffier,	
	



Gemeente Elburg

De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2005;

besluit:

1. in te stemmen met het verslag van de inspraakbijeenkomst van 16 augustus 2004;
2. in te stemmen met de beantwoording van de schriftelijke zienswijze van de Seniorenraad van de gemeente Elburg, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende bijlage, en
3. onder overneming van de ambtshalve voorgestelde wijzigingen in de tekst van het eindconcept van het rapport, het rapport "Kwaliteit van wonen – Woonvisie gemeente Elburg 2004-2008" definitief vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg
in zijn vergadering van 27 januari 2005.

de voorzitter,

de griffier,

Drs. H. Visser

Mr. Ir. M.C. Luiting-Kamminga

Kwaliteit van wonen

Woonvisie gemeente Elburg 2004-2008

Februari 2005

Colofon

Samenstelling

drs. M.C. Gaasbeek

Vormgeving binnenwerk

S. Musahal

Druk

Sector Document Processing, VNG

SGBO

Onderzoeks- en Adviesbureau van de
Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Postbus 30435
2500 GK Den Haag

SGBO 2376.01/440

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan ook, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van SGBO.

Aan de totstandkoming van deze publicatie is de grootst mogelijke zorg besteed. SGBO kan echter niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

Samenvatting

De gemeente Elburg heeft een aantal kernen met een landelijk karakter en een sterke eigen identiteit. Ze zet zich in om deze kenmerken zo veel mogelijk te behouden en te versterken.

In deze woonvisie is het woonbeleid van de gemeente Elburg voor de jaren 2004 tot en met 2008 weergegeven. Ze is een actualisatie van de *Beleidsnota wonen gemeente Elburg 2001-2004*. De evaluatie daarvan laat zien dat veel uitvoeringsmaatregelen zijn uitgevoerd of in uitvoering zijn. Voor de komende jaren heeft de gemeente de volgende gewenste situatie voor ogen:

- Er zijn voldoende woonvoorzieningen voor ouderen in alle dorpen, inclusief de mogelijkheid van zorg- en welzijnsaanbod.
- Het is voor ouderen goed en veilig wonen in de eigen woonomgeving.
- Er zijn voldoende huisvestingsmogelijkheden voor starters. Hun kansen op de woningmarkt zijn voldoende groot.
- De bevolking kent een evenwichtige opbouw: de vergrijzing is vertraagd en het gedwongen vertrek geminimaliseerd.
- De gerealiseerde nieuwbouw is levensloopbestendig.
- De bestaande woningen, ook de seniorenwoningen, zijn van goede kwaliteit.
- Er is met de planvorming, -uitwerking en -realisatie voldoende flexibel ingespeeld op nieuwe mogelijkheden.
- Er is ruimte voor eigen initiatief (particulier opdrachtgeverschap).

Deze woonmissie is uitgewerkt in een aantal opgaven voor het woonbeleid in Elburg (paragraaf 3.5). Binnen de context van rijks-, provinciaal, regionaal en overig gemeentebestuur zijn voor het gemeentelijk woonbeleid daarbij twee hoofddoelstellingen onderscheiden, die zijn uitgewerkt in beleidsdoelen en uitvoeringsmaatregelen:

- voorzien in de woningbehoefte;
- bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Alle uitvoeringsmaatregelen zijn in een overzicht in paragraaf 8.2 van deze visie samengevat.

Voorzien in de woningbehoefte

Het gemeentelijk beleid is vooral gericht op het voldoen aan de woningbehoefte van starters en van specifieke aandachtsgroepen zoals ouderen en gehandicapten. Voor deze aandachtsgroepen, samen het grootste deel van de lagere-inkomensgroep, zijn beleidsdoelen geformuleerd. Een derde beleidsdoel betreft de kwalitatieve vraagaspecten.

Beleidsdoel 1

De gemeente streeft naar voldoende mogelijkheden voor starters in Elburg voor het verkrijgen van een woning. Omdat zij jongeren wil vasthouden, zal extra aandacht worden gegeven aan het voorzien in de huisvestingsbehoefte van jongeren.

In de sociale huursector is de toewijzing van woonruimte sinds begin 2004 geregionaliseerd. De gemeente hecht eraan dat de kansen voor de lokale doelgroepen, waaronder de starters, voldoende groot zijn. Dit zal dan ook worden ingebracht bij de eerste evaluatie. Indien nodig kan dit leiden tot wijziging in de labeling of in de toewijzingscriteria.

In het verlengde hiervan ligt de verdeling van bouwkvavels en nieuwe koopwoningen. Hiervoor is in 2000 het aanbodmodel geïntroduceerd en wordt verdere regionale afstemming nagestreefd. De eerste stap daartoe was de afstemming van de regionale kooprijsgrens.

De gemeente wil de realisatie van betaalbare nieuwbouwwoningen bevorderen, onder meer door grondprijzen tegen kostprijstarief te verkopen binnen haar marktconforme grondbeleid. In de prestatieafspraken wordt de inzet van de gemeente en woningstichting De Betere Woning (DBW) verder geconcretiseerd. Ook in het overleg met andere initiatiefnemers wordt de bouw van voldoende (kwantitatief en qua differentiatie) betaalbare woningen meegenomen. Voor deze groep bestaat behoefte aan uitbreiding van het aanbod van zowel etagewoningen (vooral huur) als eengezinswoningen (vooral koop) in de goedkope en betaalbare prijsklasse.

Om de huisvesting van starters verder te garanderen, worden met de beide lokaal werkzame woningcorporaties DBW en Omnia Wonen afspraken gemaakt over de gewenste kernvoorraad en een goede en genuanceerde invulling van het bevorderen van de doorstroming.

Om meer inzicht te krijgen in de verhuismotieven van vertrekkers uit Elburg, wil de gemeente exitenquêtes introduceren. Zij werkt hiervoor een werkwijze uit. De informatie helpt om gericht in te spelen op geconstateerde knelpunten (vertrek om huisvestingsredenen) of om beleidsprioriteiten bij te stellen.

Beleidsdoel 2

Specifieke doelgroepen als ouderen en gehandicapten hebben veelal behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar het realiseren van voor hen geschikt woningaanbod om op deze behoefte te kunnen inspelen.

Er is een toenemende vraag naar – al dan niet aangepaste – ouderenwoningen en naar zorgvoorzieningen. Op de Elburgse woningmarkt is er bovendien een tekort aan voor ouderen geschikte huisvesting. De wachttijden in de huursector zijn tot boven de vijf jaar opgelopen. Tegelijk is in de koopsector een terughoudende opstelling van ouderen te zien om te verhuizen. De gemeente wil dit met haar partners verbeteren door promotie, informatieverstrekking en begeleiding.

Op de langere termijn wordt een toenemende vraag aan specifieke ouderenwoningen voorzien. De gemeente wil deze opgave in combinatie met een voldoende zorg- en diensteninfrastructuur realiseren en wil met de aanbieders dit aanbod nader invullen. De partijen streven naar de realisatie van drie zogenaamde woonservicezones rondom de bestaande intramurale voorzieningen (verzorgings- en verpleegcentra).

Zo kan de opgave ook in de bestaande voorraad worden opgevangen en ouderen kunnen langer in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Dat zal ook nodig zijn, omdat nieuwbouw alleen niet kan voorzien in de toenemende vraag.

Nieuwbouw voor senioren wordt met name gepland op centraal gelegen (inbreidings)locaties met voorzieningen dichtbij, zoals een aantal vmbo-locaties. Deze inbreidingslocaties bieden kansen voor deze doelgroep. De gemeente neemt in haar nieuwbouwprogramma een groter aandeel seniorenwoningen of multifunctionele woningen op: zowel appartementen met lift als grondgebonden seniorenwoningen.

Voor een kleine groep verstandelijk en lichamelijk gehandicapten wordt nu een complex in De Pal ontwikkeld. Dit voorziet naar verwachting voorlopig in de behoefte.

De gemeente streeft, nog steeds, naar een volledige overdracht aan DBW van het eigendom van de zes standplaatsen voor woonwagens. DBW voert al het beheer en onderhoud uit.

De aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen is, wat de gemeente betreft, onderwerp van regionale afstemming. De provincie hanteert formeel nog steeds een strikt handhavingsbeleid.

Beleidsdoel 3

Het gemeentelijk woonbeleid is erop gericht bij woningaanpassing en nieuwbouw zo goed mogelijk in te spelen op de sterk toegenomen diversiteit van de kwalitatieve woningvraag van alle woningzoekenden.

Verbetering woningvoorraad en woonomgeving en keuzevrijheid

Op dit moment wordt een deel van de wijk Molendorp verbeterd. Het gaat daarbij om de herinrichting van een aantal straten en om de renovatie van 26 huurwoningen, die ook gemeentelijk monument zijn. Deze woningen worden door aanpassingen en een aanbouw geschikt gemaakt voor de bewoning door senioren. Voor dit project is provinciale steun toegezegd.

De gemeente heeft, hoewel zij een ISV-projectgemeente is, een conceptontwikkelingsvisie opgesteld. Op grond van drie kernthema's is een breed scala aan projecten geformuleerd. Deze visie stedelijke vernieuwing zal worden uitgewerkt en een programma opgesteld. Waar mogelijk wordt een provinciale ISV-bijdrage aangevraagd.

DBW heeft de mogelijkheden voor huurders om voorzieningen in de woning aan te brengen verruimd en zal dat op korte termijn op papier zetten. De gemeente werkt op haar beurt zo veel mogelijk mee bij woningaanpassingen, zoals het ombouwen van een garage. Ook in de nieuwbouw heeft de gemeente aandacht voor de keuzevrijheid. Er worden in het programma woningen gereserveerd voor zelfbouw (bouwkavels), ook in de twee-onder-een-kapsfeer. Hiernaar bestaat veel vraag.

Grondaankoop en planprocedures

De gemeente wil de nieuwe mogelijkheden die de gewijzigde Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt, namelijk het eerste recht van grondaankoop, waar mogelijk en zinvol benutten. Zij heeft op enkele gebieden al het voorkeursrecht gevestigd of procedures daarvoor gestart.

Een al lang bestaand knelpunt vormen de langdurige planologische procedures. Daardoor duurt het lang voor er daadwerkelijk kan worden gebouwd. Twee ontwikkelingen bieden enig perspectief: een experiment in de Gelderse gemeente Overbetuwe (locatie Valburg-Zuid) waarbij afspraken met de ontwikkelaar zo flexibel mogelijk worden ingevuld en de aankomende wetswijziging van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die de bestemmingsplanprocedure moet verkorten.

In de prestatieafspraken met de sociale verhuurders zullen afspraken worden opgenomen over het levensloopbestendig bouwen.

Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

Er zijn twee beleidsdoelen geformuleerd om het woon- en leefklimaat in de gemeente te behouden en verbeteren, in de relatie tussen het gemeentelijk woonbeleid en de integrale aanpak van behoud en verbetering van de kwaliteit van bestaande woongebieden.

Beleidsdoel 4

Bevorderen van een eenduidige en integrale aanpak van het bestaande gebied.

De gemeente heeft het wijkgericht werken al enkele jaren geleden bij wijze van proef opgezet. Er was een positieve evaluatie, die heeft geleid tot het voornemen om in de hele gemeente, verdeeld over vijf gebieden, wijkgericht werken in te voeren. Dit betekent dat de gemeente wijkcontactambtenaren aanstelt en dat er wijkcomités worden opgericht, die knelpunten in het beheer signaleren en helpen oplossen.

Op dit moment is nog niet duidelijk in hoeverre een financiële ombuiging bij de gemeente dit beleidsvoornemen doorkruist, zodat niet in alle wijken deze werkwijze kan gaan functioneren.

Beleidsdoel 5

Bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

De leefbaarheid is goed in Elburg, zo werd ook in de vorige Beleidsnota wonen al geconstateerd. Toch zijn er enkele aandachtspunten voor de leefbaarheid van de gemeente. Verkeersoverlast en het vertrek van jongeren zijn daar voorbeelden van. Wat het vertrek van jongeren betreft: de gemeente wil de mogelijkheden onderzoeken om jongeren langs de lijn van werkgelegenheid beter vast te houden in de gemeente. Dit begint met overleg met lokale bedrijven en onderwijsinstellingen over de ontwikkelingen, knelpunten en kansen.

Het hiervoor beschreven wijk- en buurtbeheer moet uiteindelijk ook positief bijdragen aan de leefbaarheid in de gemeente.

Ook andere partijen zijn betrokken bij de leefbaarheid in de gemeente. Zo is DBW (ook financieel) nauw betrokken bij de verbeteringen in Molendorp.

De gemeente heeft begin 2004 haar veiligheidsbeleid vastgesteld. Op vier veiligheidsvelden (woon- en leefomgeving, bedrijvigheid, jeugd en fysieke veiligheid) met onderliggende thema's zet de gemeente in op een goed veiligheidsniveau. Er zijn enkele speerpunten van beleid in de nota opgenomen.

Overige onderwerpen

De gemeente wil voor de beleidsperiode 2004-2008 als nadere uitwerking van het beleidsplan wonen met de grootste sociale verhuurders (DBW en Omnia Wonen) een convenant opstellen, waarin voor de belangrijkste woonthema's prestatieafspraken zijn uitgewerkt.

Het gemeentelijk woonbeleid zal jaarlijks worden geëvalueerd en, waar nodig, geactualiseerd. Er is een jaarlijkse cyclus opgesteld waarbinnen deze activiteiten worden verricht.

De gemeente heeft in het nieuwbouwprogramma (zie paragraaf 8.1) voor de komende vijf jaar bijna 740 woningen opgenomen, waarvan er 340 in 2004 worden gerealiseerd. Met name De Pal speelt daarbij een rol (circa 275 woningen in 2004). Van het totale programma zijn 488 woningen 'hard' (aantal en invulling liggen min of meer vast) en 248 woningen 'zacht' (nader in te vullen of te wijzigen).

Onder de zachte projecten zijn de vier vmbo-locaties te vinden (163 woningen), de locatie Blerckweg/Hertog Willemweg (45 woningen) in 't Harde en nog vijf kleinere inbreidingslocaties in 't Harde (40 van de circa 75 woningen binnen de planperiode). Het aanvullende programma speelt (relatief) vooral meer in op grondgebonden seniorenwoningen (huur), etagewoningen (huur en koop) en vrijstaande of geschakelde woningen (koop). De gemeente wil afspraken maken met de initiatiefnemers om het programma te realiseren, inclusief een goede fasering.

Inhoudsopgave

	blz.
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Uitgangspunten	1
1.3 Opbouw rapport	3
2 Context	5
2.1 Rijk	5
2.1.1 Nota Ruimte	5
2.1.2 Nota Wonen	5
2.1.3 Huisvestingswet	5
2.1.4 Investeringsbudget stedelijke vernieuwing	6
2.2 Provincie Gelderland	6
2.2.1 Streekplan	6
2.2.2 Woonvisie: Woonbeleid met kwaliteit	7
2.2.3 Stedelijke vernieuwing	7
2.3 Regio Noordwest-Veluwe	8
3 Visie op de toekomst	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Bestaande beleidskaders en visie	11
3.3 Huidige woonsituatie	12
3.4 Gewenste woonsituatie	13
3.5 Belangrijkste opgaven	14
3.6 Evaluatie Beleidsnota wonen 2001-2004	15
3.7 Hoofddoelstellingen van het woonbeleid	16
4 Woningmarktsituatie	17
5 Voorzien in de lokale woningbehoefte	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Beleidsdoelen	21
5.3 Beleidsvoornemens	22
5.3.1 Huisvesten van starters	22
5.3.2 Huisvesten van specifieke doelgroepen	28
5.3.3 Vraaggericht (ver)bouwen en diversiteit in kwaliteit	34
6 Bevorderen van het woon- en leefklimaat	43
6.1 Inleiding	43
6.2 Beleidsdoelen	43
6.3 Beleidsvoornemens	43
6.3.1 Bevorderen eenduidige en integrale aanpak	43
6.3.2 Bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving	44

7	De gemeente en haar beleidspartners	47
7.1	Relatiebeheer	47
7.2	Prestatieafspraken	48
7.3	Procedureafspraken	49
7.4	Financiële haalbaarheid	49
8	Uitvoeringsmaatregelen	51
8.1	Nieuwbouw	51
8.2	Overzicht uitvoeringsmaatregelen	56
	Bijlagen	59
Bijlage 1	Evaluatie uitvoeringsmaatregelen Beleidsnota wonen 2001-2004	61
Bijlage 2	Begrippen en definities	65
Bijlage 3	Resultaten inspraakprocedure	71
Bijlage 4	Verslag inspraakbijeenkomst woonvisie	77

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het gebied van de volkshuisvesting was tot het begin van de jaren negentig de lokale beleidsruimte relatief beperkt door de sterke centrale aansturing van de rijksoverheid. De aandacht ging vooral uit naar de verdeling van nieuwbouwcontingenten en de daarmee samenhangende subsidiëring. De volkshuisvesting is de laatste jaren echter ingrijpend gewijzigd. De decentralisatie van overheidstaken en de verzelfstandiging van woningcorporaties zijn in snel tempo uitgewerkt. Verder zijn er thans bijna geen subsidies meer voor de bouw van nieuwe woningen en woningverbetering. Daardoor zijn de mogelijkheden voor gemeenten om ontwikkelingen te sturen van karakter veranderd. Bovendien is de laatste jaren een trend van verbreding van de volkshuisvesting naar een woonbeleid waarneembaar. Onderwerpen zoals de leefbaarheid van wijken en buurten en de relatie tussen wonen en zorg maken inmiddels integraal onderdeel uit van de volkshuisvestingsagenda.

In 2001 heeft de gemeente Elburg een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Aansluitend is een Beleidsnota wonen opgesteld met het woonbeleidskader voor de periode 2001-2004.

Er zijn sindsdien twee afzonderlijke ontwikkelingen die van belang en van invloed zijn op het gemeentelijke woonbeleid:

1. Het vrijkomen van vier inbreidingslocaties als gevolg van de verhuizing en integratie van het vmbo-scholencomplex naar een locatie ten oosten van de Oostelijke Rondweg (locatie Rondweg).
2. Het verschijnen van de provinciale woonvisie en een conceptregionale woonvisie voor Noordwest-Veluwe.

In *De woningmarkt in Elburg in 2004*, een belangrijke bouwsteen die voorafgaand aan deze woonvisie is opgesteld, worden deze ontwikkelingen nader toegelicht. In hoofdstuk 2 worden de hoofdlijnen van het provinciale beleid kort beschreven.

Op grond van de twee hiervoor genoemde ontwikkelingen wil de gemeente haar Beleidsnota wonen uitbreiden en actualiseren.

1.2 Uitgangspunten

Prioriteiten

De verantwoordelijkheid voor goede huisvesting ligt in de eerste plaats bij de vragers en aanbieders op de woningmarkt. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om waar nodig de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat daarbij vooral uit naar de groepen die zonder steun niet in hun (passende) huisvesting kunnen voorzien, zoals de huishoudens met een lager inkomen, ouderen, sociaal zwakkeren en starters op de woningmarkt. Dit betekent niet dat het gemeentebestuur zich niet verantwoordelijk voelt voor de overige groepen, zoals doorstromers.

Maar vergeleken met de problemen van starters en senioren zijn de problemen van de doorstromers niet dusdanig groot dat de gemeente extra aandacht aan die groep moet besteden. Over het algemeen gaat het hier namelijk om huishoudens die zichzelf goed kunnen redden en waarvoor de markt – binnen de beperkte bouw mogelijkheden die er zijn – mogelijkheden biedt.

Ook is er de noodzaak om in het lokaal woonbeleid aandacht te schenken aan onderwerpen zoals leefbaarheid en de relatie wonen-zorg.

Draagvlak en procedure

De uitvoering van het gemeentelijk woonbeleid is een zaak waarbij meer partijen betrokken zijn. Helderheid over de gemeentelijke keuzes en een breed draagvlak voor de beleidsvoornemens komen de samenwerking tussen die partijen ten goede. De gemeente Elburg hecht sterk aan een duurzame samenwerkingsrelatie tussen gemeente, de lokale corporatie, de woonconsumenten en de overige marktpartijen. Een gedeelde visie is daarbij een noodzakelijke voorwaarde.

Om het draagvlak te vergroten is deze beleidsnota opgesteld onder begeleiding van een werkgroep met vertegenwoordigers van de gemeente en woningstichting De Betere Woning (DBW). Vooraf zijn er gesprekken gevoerd met diverse partijen die met het woonbeleid te maken hebben¹ en zijn er op 18 februari en 1 maart 2004 werkconferenties gehouden met de belangrijkste woonpartners en met de gemeenteraad.

Op 28 juni is een informele discussiebijeenkomst gehouden, waarin de resultaten van de woningmarktanalyse en de woonvisie zijn gepresenteerd. De formele inspraaktermijn liep van 11 augustus tot en met 7 september 2004. In dit kader was er op 16 augustus 2004 een inspraakbijeenkomst (zie het verslag in bijlage 4). Er is één inspraakreactie gekomen van de Seniorenraad. Deze is, aangevuld met de reactie van de gemeente, opgenomen in bijlage 3.

Meerjarenbeleid

In deze visie is het gemeentelijk woonbeleid beschreven voor de periode 2004 tot en met 2008. Op onderdelen vindt er tevens een doorkijk plaats naar de langere termijn. Jaarlijks zal de gemeente bekijken of beleidsaanpassingen nodig zijn of een gehele beleidsherziening noodzakelijk is. Een dergelijke herziening zal in elk geval na afloop van de planperiode aan de orde zijn. Met deze nota is zo de basis gelegd voor een voortschrijdend gemeentelijk meerjarenbeleid op het terrein van het wonen.

Deze nota is een actualisatie van de *Beleidsnota wonen gemeente Elburg 2001-2004*. Daarom zal in deze woonvisie een evaluatie worden opgenomen van de beleidsvoornemens uit de vorige beleidsnota.

Samenvattend geeft de woonvisie de gewenste koers voor het wonen in Elburg voor de komende vijf jaar weer en geeft ze de gemeente houvast bij het volgen (de uitvoering) van die koers.

Dit geldt ook voor het woningbouwprogramma voor de vmbo-inbreidingslocaties, die vrij komen bij de bouw van de nieuwe vmbo-school.

¹ Op 12 januari 2004 hebben gesprekken plaatsgevonden met De Boer Makelaardij, woningstichting Omnia Wonen, stichting Philadelphia, verpleeghuis De Voord en de seniorenraad.

Het woonbeleid is gebaseerd op de kwalitatieve en de kwantitatieve lokale woningbehoefte met een visie en programma voor de meest gewenste realisering van woningbouwprojecten. Hieraan liggen, zoals eerder aangegeven, de woningmarktanalyse en de doelgroepoverwegingen ten grondslag. In hoeverre dit 'volkshuisvestelijk gewenste programma' gerealiseerd kan worden is afhankelijk van een nadere uitwerking van de bouwlocaties, waaronder de stedenbouwkundige en financiële randvoorwaarden. De definitieve besluitvorming vindt plaats bij de vaststelling van de bestemmingsplannen voor de betreffende woningbouwlocaties, waarbij een integrale afweging van belangen zal plaatsvinden. Bij het woningbouwprogramma voor de vmbo-locaties geldt dus nadrukkelijk het voorbehoud, dat dit programma wijziging kan behoeven. Wel is hiervoor een goede onderbouwing nodig en is het van belang, dat de woondoelstellingen over het geheel gezien voldoende zullen worden behartigd. De invulling kan dus per locatie verschillen.

1.3 Opbouw rapport

Het volgende hoofdstuk beschrijft kort de context van het Elburgse woonbeleid: het beleidskader van het Rijk, van de provincie Gelderland en van de regio Noordwest-Veluwe. In hoofdstuk 3 wordt op basis van een sterkte-zwakteanalyse de woonvisie van Elburg op hoofdlijnen geformuleerd. Hoofdstuk 4 bevat een beknopte samenvatting van de woningmarktsituatie, op basis van de uitgevoerde woningmarktanalyse.

Er zijn twee hoofddoelstellingen in het woonbeleid. De eerste, het voorzien in de lokale woningbehoefte, staat centraal in hoofdstuk 5. De tweede is het bevorderen van het woon- en leefklimaat en wordt uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Het zevende hoofdstuk beschrijft de rol van de gemeente en haar beleidspartners. Hoofdstuk 8 sluit deze visie af met de uitvoeringsmaatregelen. Hierin komen zowel het nieuwbouwprogramma als een samenvattend overzicht van alle beschreven uitvoeringsmaatregelen terug.

Bijlage 1 bevat de evaluatie van de uitvoeringsmaatregelen uit de *Beleidsnota wonen gemeente Elburg 2001-2004*. In bijlage 2 zijn begrippen en definities opgenomen. Bijlage 3 geeft de inspraakreacties weer en bijlage 4 het verslag van de inspraakbijeenkomst.

2 Context

2.1 Rijk

2.1.1 Nota Ruimte

Nederland wordt geconfronteerd met een veelheid van belangen die met elkaar strijden om de schaarse ruimte. Dit vormt de reden om het ruimtelijke beleid opnieuw te formuleren. Eind 2000 heeft het toenmalige kabinet de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen en stedelijke netwerken. In het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet is afgesproken dat de belangrijkste elementen van de huidige Vijfde nota worden geïntegreerd in de nieuwe Nota Ruimte. Daarin worden ook de belangrijkste aspecten van het Nationaal Verkeer- en Vervoerplan (NVVP) opgenomen. Het contourenbeleid van de Vijfde nota wordt versoepeld, in die zin dat landelijke gemeenten in elk geval in staat worden gesteld om voor de eigen inwoners te bouwen.

2.1.2 Nota Wonen

Er is sprake van een omslag van het traditionele volkshuisvestingsbeleid naar een breder georiënteerd woonbeleid. In november 2000 is de 'Nota Wonen - Mensen, wensen, wonen' verschenen. In deze nota staat de burger centraal. De woonopgave is de basis voor de vijf kernopgaven van het toekomstig rijksbeleid:

1. Vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. Bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
5. Tegemoetkomen aan de groene woonwensen.

2.1.3 Huisvestingswet

In de huidige praktijk kunnen gemeenten (beperkt) sturen op de woningmarkt op grond van de Huisvestingswet. De praktijk biedt echter weinig helderheid aan gemeenten en corporaties over de mogelijkheid om bindingseisen te stellen en het Rijk heeft mede daarom al lange tijd het voornemen om de Huisvestingswet te wijzigen, met het doel om het ruimtelijke beleid en het wonen beter op elkaar af te stemmen en een goede doorstroming te bevorderen. Het belangrijkste uitgangspunt is vrijheid van vestiging. Het wetsvoorstel is al in 1998 behandeld in de Tweede Kamer, maar ligt sindsdien bij de Eerste Kamer. Gelet op de inmiddels gewijzigde ideeën over de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening (zie paragraaf 2.1.1) is de kans groot dat het wetsvoorstel in deze vorm niet wordt goedgekeurd en dat er een gewijzigd voorstel in procedure zal worden gebracht.

2.1.4 Investeringsbudget stedelijke vernieuwing

Ter bevordering van een samenhangende aanpak van de opgave voor de kwaliteit van de stedelijke omgeving is in 2000 het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) in het leven geroepen. Deze regeling omvatte een bundeling van een aantal subsidieregelingen voor de fysieke omgeving. Het geld is bedoeld om investeringen van derden (waaronder gemeenten) in de fysieke omgeving te genereren. Inmiddels is de tweede periode van het ISV (ISV-2) van 2005 tot en met 2009 gestart.

Op grond van het ISV moesten dertig grote gemeenten, door het Rijk aangewezen als rechtstreekse gemeenten, een zogenaamd meerjarig ontwikkelingsprogramma (MOP) indienen voor 1 november 2004. Het MOP dient een integrale visie op de stedelijke vernieuwingsproblematiek te bevatten, inclusief een uitvoeringsschema met projecten voor een periode van vijf jaar. Het ontwikkelingsprogramma vormt tevens de basis voor de meerjarige toekenning van ISV-gelden.

De overige gemeenten zijn niet-rechtstreeks. Dit betekent dat de provincie de budgethouder is voor het verlenen van subsidies. Binnen de groep niet-rechtstreekse gemeenten zijn er programmagemeenten (die voor 1 oktober 2004 een concept-MOP en voor 15 februari 2005 een definitief MOP bij de provincie moeten indienen en voor hun programma een subsidiebudget krijgen) en projectgemeenten (die op basis van projectaanvragen subsidie moeten aanvragen).

Het rijksbeleidskader kent, in navolging van het rijksbeleidskader, vier prestatievelden:

1. Wonen.
2. Omgevingskwaliteit (openbare ruimte, groen, cultuurimpuls, bodem, geluid, milieu, water).
3. Zorgvuldig ruimtegebruik (intensivering woningbouw in bestaand bebouwd gebied, bereikbaarheid).
4. Fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke sociale en veilige omgeving.

Deze prestatievelden worden uitgewerkt in beleidsthema's, outputdoelstellingen en kwantitatieve outputindicatoren. Nieuw is het beleidsthema 'cultuurimpuls' binnen het prestatieveld 'omgevingskwaliteit'. Vervallen is de revitalisering van bedrijventerreinen.

2.2 Provincie Gelderland

2.2.1 Streekplan

Formeel is het *Streekplan Gelderland 1996* nog actueel. Hierin wordt onder meer gekozen voor geconcentreerde verstedelijking als uitgangspunt voor het provinciaal ruimtelijk beleid. Er is als uitvloeisel hiervan een onderscheid gemaakt naar de functies van kernen. Zo is Harderwijk een regionale kern en zijn alle kernen in de gemeente Elburg gekwalificeerd als 'overige kern' met een voornamelijk lokale oriëntatie. Ook de woningbouwmogelijkheden (contingent) zijn daarop afgestemd.

De groene ligging van de regio Noordwest-Veluwe maakt dat er geen ruimte wordt geboden voor de huisvesting van inwoners van buitenaf.

Het nieuwe ontwerpstreekplan is in december 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. In 2005 zal het, na een inspraakronde, door Provinciale Staten worden vastgesteld. De recente

provinciale woonvisie (zie paragraaf 2.2.2) is een van de bouwstenen voor het nieuwe streekplan.

2.2.2 Woonvisie: Woonbeleid met kwaliteit

Na het verschijnen van de landelijke Nota Wonen (*Mensen, wensen, wonen*) is de provincie aan de slag gegaan met het formuleren van haar eigen woonbeleid.

Daartoe zijn de gemeenten uitgenodigd hun ambities en opgaven te onderbouwen, te verwoorden en voor september 2002 in te dienen. Elburg heeft in dit verband het lokale woonprogramma 2000-2015, *Woonbeleid met kwaliteit* geheten, in concept ingediend.

Op basis van de ingediende nota's is de provincie gestart met het opstellen van haar provinciale woonvisie, die in november 2003 door Provinciale Staten is vastgesteld. Tevens is de provincie de trekker en penvoerder van de regionale woonvisie voor de regio Noordwest-Veluwe, die in april 2004 is vastgesteld door Provinciale Staten (inclusief afsprakenkader). Hiervan is een concept verschenen, inclusief afsprakenkader voor de regio en per gemeente. De gemeenten zijn op subregionaal niveau nog met de provincie in gesprek over het kwalitatief woonprogramma inclusief zogenaamde ambitiekaarten.

De provincie verlangt van de gemeenten dat zij een woonvisie opstellen, waarin aandacht wordt geschonken aan en uitwerking plaatsvindt van een aantal prestatievelden. Voorbeelden van deze prestatievelden, die onder meer zijn afgeleid van het rijksbeleid, zijn:

- keuzevrijheid voor de burger
- passend aanbod van woonmilieus
- wonen en zorg op maat
- wonen met kwaliteit
- duurzaam wonen
- samenwerken met andere gemeenten en met andere partijen

Een ander belangrijk accent in het provinciale beleid is het versterken van de verscheidenheid en identiteit.

2.2.3 Stedelijke vernieuwing

De provincie is budgethouder voor de niet-rechtstreekse programma- en projectgemeenten.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben medio maart 2004 het beleidskader voor de tweede ISV-periode (ISV-2) vastgesteld. In beginsel wordt uitgegaan van dezelfde programmameenten als tijdens de eerste periode. Elburg blijft dus projectgemeente. Provinciale Staten stellen de beleidsbrief en de verordening eind februari 2005 definitief vast.

De provincie focust in de uitwerking voor programmameenten vooral op herstructurering en transformatie en op de acht gemeenten in het stedelijk ontwikkelingsgebied.

Binnen het prestatieveld wonen staat de doelstelling centraal om te komen tot een betere balans tussen vraag en aanbod.

Hierbij worden drie accenten genoemd:

- een regionaal afgestemd woningbouwprogramma;
- oplossen stagnatie in de woningbouw;
- huisvesting van ouderen (bijvoorbeeld het ontwikkelen van woonservicegebieden als onderdeel van herstructurering).

Binnen het prestatieveld milieukwaliteit is duurzame stedelijke ontwikkeling een van de onderdelen. Hiervoor is een referentiekader ontwikkeld.

De provincie hecht grote waarde aan intergemeentelijke afstemming en stelt dit als voorwaarde voor goedkeuring van het MOP.

2.3 Regio Noordwest-Veluwe

Elburg maakt deel uit van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Noordwest-Veluwe. Deze regio bestaat verder uit de gemeenten Harderwijk, Ermelo, Nunspeet en Oldebroek. Ook de gemeenten Hattum, Heerde en Epe behoren tot de regio als het gaat om de samenwerking in het kader van de ontwerphuisvestingswet (streven naar verhoging kooprijsgrens en handhaving bindingseisen).²

De gemeenten zijn van plan om gezamenlijk een huisvestingsverordening op te stellen. Zij streven naar één regionale, hogere kooprijsgrens. Wat betreft de kooprijsgrenzen heeft de regionale samenwerking nog niet geleid tot succes: het verzoek aan de provincie om de kooprijsgrens te mogen verhogen tot € 233.000 is afgewezen. Dat betekent dat nog steeds wordt gewerkt met de grens van € 90.000. In 2004 zal door de regiogemeenten nog een nieuw voorstel aan de provincie worden gedaan, dit keer met een kooprijsgrens van € 181.500, de huidige door het Rijk toegestane maximale grens. De provincie hecht eraan dat de gemeenten over een actuele, integrale beleidsvisie beschikken, dat als kader dient voor de uitvoering van hun woonbeleid. Dit is in elk geval een voorwaarde voor verhoging van de kooprijsgrens. Tevens wordt regionaal ingezet op ten minste het handhaven van regionale bindingseisen.

De verdeling van corporatiehuurwoningen tot de maximale huurgrens voor huursubsidie (€ 585,24 in het tijdvak 2003/2004) is in de regio Noord-Veluwe sinds 1 januari 2004 geregionaliseerd. Dat betekent dat woningzoekenden in alle gemeenten terecht kunnen voor een huurwoning. Tot 1 januari 2004 was er nog sprake van lokale verdeelsystemen. Het is de bedoeling dat halfjaarlijks wordt geëvalueerd hoe het regionale systeem functioneert. Zie verder paragraaf 5.3.1.

In regionaal verband is begin 2001 een visie op de ruimtelijke ontwikkeling en onderlinge samenwerking verschenen: *Noordwest-Veluwe Banden met de toekomst – Schets op de toekomstige ontwikkeling*. In het ruimtelijke concept behoudt Harderwijk haar regionale centrumfunctie. Er is veel aandacht voor voorrang en/of behoud van natuur en landschap, bijvoorbeeld in het deelgebied tussen Harderwijk en Elburg. De visie doet ook uitspraken over het gewenste economische en sociaal-culturele concept.

² Inclusief deze extra gemeenten wordt in regionaal verband gesproken over de Noord-Veluwe.

Op de agenda voor de toekomst staan onder meer stedelijke vernieuwing, duurzame vernieuwing van het buitengebied, vernieuwende impuls aan toerisme en recreatie en revitalisering en/of herstructurering van bedrijventerreinen als instrumenten om invulling te geven aan de beschreven concepten.

Onder begeleiding van de provincie is voor de regio Noord(west)-Veluwe een afsprakenkader uitgewerkt op regionaal niveau, waarbij tevens afspraken en accenten op lokaal niveau zijn geformuleerd. Een en ander is verwoord in deel c van de *Woonvisie provincie Gelderland*, het zogeheten *Kwalitatief woonprogramma 2000-2009*. Provinciale Staten van Gelderland hebben het afsprakenkader in april 2004 vastgesteld en de regiogemeenten hebben het eind mei 2004 ondertekend.

De regiogemeenten hebben zelf een woonprogramma geformuleerd met een nettowoonprogramma van ongeveer 8.900 nieuwe woningen in de periode 2000 tot en met 2009. Het regionale ontwikkeltraject heeft als inzet een aantal kwalitatieve aanpassingen aan dit programma te realiseren:

- minder dure (koop)woningen (van 40% naar 22%), meer goedkope (koop)woningen;
- meer kleine woningen dan wel woningen geschikt voor ouderen;
- meer centrum stedelijk/kleinstedelijk wonen;
- meer wonen landelijk wonen.

Deze richtingen zijn gebaseerd op het verschil tussen de berekende behoefte per regio en de programma's die regio's zelf hebben ingediend.

Over de genoemde punten worden in totaal elf afspraken geformuleerd. Per gemeente geldt een verschillende selectie van deze afspraken. De provincie spreekt met Elburg af dat partijen zich gezamenlijk inspannen om:

- in het woonprogramma meer woningen te realiseren als koopwoningen met een maximale koopprijs vrij op naam (v.o.n.) van € 160.000 (regionale ambitie: 15% tot 20%) en/of meer duurdere huurwoningen (regionale ambitie: 10%);
- het aandeel dure koopwoningen vanaf € 233.000 terug te brengen (regionale indicatie: 20% tot 25%).

Daarnaast spreken partijen af dat:

- zij aangaande duurzaamheid in de volgende ronde van het provinciale woonprogramma een afspraak zullen formuleren;
- zij zullen inventariseren welke mogelijkheden er zijn om alternatieve vormen van particulier opdrachtgeverschap, zoals consumentgerichte projectontwikkeling en collectief opdrachtgeverschap, te realiseren. Dit zal de basis zijn voor afspraken over concrete projecten in de volgende afsprakenronde van het provinciale woonprogramma (oprichten van regionale projectgroep);

- zij zullen inventariseren welke mogelijkheden er zijn om alternatieve eigendomsconstructies, zoals koop huur en maatschappelijk gebonden eigendom (mge) te realiseren. Dit zal de basis zijn voor afspraken voor concrete projecten in de volgende afsprakenronde van het provinciale woonprogramma;
- in de volgende ronde van het provinciale kwalitatieve woonprogramma afstemming plaatsvindt met de (concept)programma's die voortkomen uit het ISV-2 en de ISV-projecten. De ambities voor herstructurering worden in het woonprogramma opgenomen.

Met Elburg is afgesproken dat de gemeente op de genoemde punten een extra inspanning levert.

3 Visie op de toekomst

Dit hoofdstuk beschrijft de visie op het wonen in de gemeente Elburg. Daartoe wordt allereerst kort stilgestaan bij het huidige imago en de huidige karakteristiek (paragraaf 3.1) en bij bestaande visiedocumenten (paragraaf 3.2). Paragraaf 3.3 vat de sterkte-zwakteanalyse samen, gebaseerd op de werkconferenties en enkele gemeentelijk beleidsdocumenten. Vervolgens beschrijft paragraaf 3.4 de gewenste situatie (woonmissie) en paragraaf 3.5 de opgaven.

3.1 Algemeen

Het huidige imago van de gemeente Elburg is dorps, historisch (binnenstad), ruim, groen, gevarieerd en traditioneel. Dit is ook het imago dat het gemeentebestuur wenst en dat in de toekomst eveneens bij eventuele uitbreidingen moet worden behouden en versterkt.

Elburg heeft een aantal sterke troeven die haar aantrekkingskracht vergroten en de kwaliteit van het wonen verhogen: de vesting, de ligging, de natuur, het water en de recreatiemogelijkheden. De externe bereikbaarheid is goed met de ligging aan de A28 en een station. Daarentegen is de verbinding binnen de gemeente en met Flevoland minder goed, gezien de grote druk op het lokale wegennet en het ontbreken van een openbaarvervoersverbinding tussen 't Harde en Elburg. De gemeente heeft een aantal kernen met een landelijk karakter en een sterke eigen identiteit. De gemeente wil zich dan ook inzetten om dit karakter en deze kwaliteitsverhogende kenmerken zo veel mogelijk te behouden en te versterken.

De kern Elburg/Oostendorp ligt uitgestrekt ten noorden van de drukke doorgaande Zuiderzeestraatweg. Een groot groen gebied scheidt de wijk Molendorp met het oostelijk deel van de kern. Een sterke recreatieve aantrekkingskracht hebben de historische binnenstad en de haven van Elburg.

De voorlopig laatste uitbreiding van Elburg, De Pal, is nu in aanbouw. Deze wijk rondt de kern af. Er zijn enkele inbreidingsmogelijkheden en daarna zijn er pas op langere termijn weer nieuwe uitbreidingsmogelijkheden aan de oostzijde van de Oostelijke Rondweg te verwachten.

3.2 Bestaande beleidskaders en visie

De gemeente heeft reeds in 1995 een structuurplan vastgesteld, met daarin keuzes voor de ontwikkelingsrichting en het groeitempo tot 2008. Officieel is dit document nog van kracht. De gemeente heeft daarin gekozen voor de zogenaamde middenvariant, gebaseerd op het streekplan en aansluitend op de historische bevolkingsontwikkeling. Dit scenario 'eigen groei' zet in op de opvang van de eigen behoefte en op groei van de plaatselijke werkgelegenheid.

De provincie is overigens met deze gemeentelijke keuze destijds niet akkoord gegaan en wilde slechts akkoord gaan met de laagste variant, overeenkomstig het *Uitvoeringsprogramma 1993* van het *Streekplan Veluwe*. De provincie heeft wel ingestemd met de woonlocatie op langere termijn ten oosten van de Oostelijke Rondweg ten noorden en ten zuiden van de begraafplaats. Met het afkeuren door de provincie van bouwlocatie De Mheen, komt de locatie Oostelijke Rondweg eerder in beeld.

De gemeente werkt aan de *Visie op wonen en werken*. Dit document is een bijstelling van de eerdere *Notitie inbreidingslocaties*. De provincie heeft om deze aanpassing verzocht vanwege de gewenste bredere benadering (wonen en werken) en verdere uitwerking (doel, ambitie, planning, planologische afweging) van de potentiële inbreidingslocaties.

Het structuurplan is partieel uitgewerkt in de *Paraplu-nota Gemeente Elburg* uit 1999. Dit document is opgesteld naar aanleiding van de aanwijzing van het ministerie van VROM aan de provincie Gelderland over het streekplan van 1996. Deze wijziging van het streekplan had grote gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van industrieterrein Kruismaten. Er resulteren vier projecten: de uitbreiding van bedrijventerrein Broekmaten, het tweede deel van de Oostelijke Rondweg, herinrichting van de Havenkade en revitalisering van het bedrijventerrein Kruismaten.

De gemeente heeft in juni 2002 in concept een ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing (*'Historische parel aan het water'*) opgesteld. Dit programma is nog niet vastgesteld door het gemeentebestuur. De gemeente noemt drie kernthema's of doelstellingen:

1. Versterking van bestaande economische functies en benutten van toeristische potenties;
2. Streven naar een evenwichtig en duurzaam woonmilieu met kwalitatief goede voorzieningen en een optimale leefbaarheid met behoud van landschappelijke en monumentale waarden;
3. Streven naar een integrale en interactieve aanpak. Dit betekent een grote betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties.

Deze drie thema's worden uitgewerkt in projecten, waarvan alleen het project Molendorp nu in de planvormingsfase is (zie paragraaf 5.3.3).

De insteek die Elburg tot nu toe heeft gekozen als het gaat om het wonen, is 'rustig en gevarieerd wonen voor alle doelgroepen'.

3.3 Huidige woonsituatie

Uit bestaande documenten, gesprekken met betrokken partijen en de gehouden werkconferenties met respectievelijk externe partijen en gemeenteraad kan worden ontleend wat de huidige situatie is van het wonen in Elburg. Op basis van deze bronnen zijn de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen (SWOT-analyse) geformuleerd.

Tabel 1 SWOT-analyse van het wonen in Elburg

Sterkte (<i>Strongness</i>)	Zwakte (<i>Weakness</i>)	Kans (<i>Opportunity</i>)	Bedreiging (<i>Threat</i>)
Aanbod in verschillende woonmilieus (vesting, kern, dorpen)	Gat tussen (goedkope) huur en (te dure) koop	Woonzorgcentrum in Doornspijk	Gedwongen vertrek van jongeren
Groen/dorps wonen	Te weinig woningen voor starters (eengezins, appartement)	Initiatief om woonzorgzones te realiseren (met wijksteunpunten)	Verzilvering gaat sneller dan de gemeente met nieuwbouw kan bijhouden
Divers en ruim woningaanbod (behalve voor senioren)	Ouderen met hulpvraag willen naar intramurale voorziening i.p.v. ruime aanleunwoning	Inbreidingsmogelijkheden in Elburg en 't Harde	Gebrek aan bouwlocaties
Betaalbaarheid huurwoningen	Gemeente heeft weinig grond in bezit	Positieve houding en ambitie van betrokken partijen (willen zich committeren)	Lange planologische procedures
	Geschiktheid van bestaande voorraad voor senioren	Ruimere mogelijkheden op basis van aangepaste Wet Voorkeursrecht Gemeenten	Afstand tot voorzieningen voor zorgvragers
	Tekort aan betaalbare huurwoningen voor ouderen	Mogelijkheden om bij agrarische bedrijven te wonen (vooral voor jongeren)	Gemeente reageert niet voldoende alert bij grondkopen
	Te geringe doorstroming		Te weinig verhuisanimo bij ouderen

Niet in het schema opgenomen, maar wel genoemd tijdens de werkconferentie met externe partijen was de angst dat het woonbeleid zich te veel focust op de groep ouderen. Nadrukkelijk werd aandacht gevraagd voor het ingaan op de wensen van andere doelgroepen, vooral jongeren.

3.4 Gewenste woonsituatie

De door het gemeentebestuur gewenste situatie ziet er als volgt uit:

- Het realiseren van voldoende woonvoorzieningen voor ouderen in alle dorpen, inclusief de mogelijkheid van zorg- en welzijnsaanbod. Het is voor ouderen goed en veilig wonen in de eigen woonomgeving.
- Voldoende passende huisvestingsmogelijkheden voor starters kunnen bieden en daarmee hun kansen op de woningmarkt vergroten.
- Evenwichtige bevolkingsopbouw (vergrijzing vertragen, minimaliseren gedwongen vertrek).
- Levensloopbestendige nieuwbouw.
- Een goede kwaliteit van alle bestaande woningen, ook van de seniorenwoningen.
- Met de planvorming, -uitwerking en -realisatie snel en flexibel inspelen op nieuwe mogelijkheden.
- Behouden van het karakter en de identiteit van de dorpskernen.
- Ruimte voor eigen initiatief (particulier opdrachtgeverschap).

Deze punten vormen de Elburgse woonmissie en geven de ambitie van de gemeente voor de komende jaren weer. De meeste zijn ook door de externe partners van de gemeente aangegeven als belangrijke onderdelen van de missie.

De provincie gebruikt in haar woonvisie een motto dat ook de meeste van de bovenstaande punten goed samenvat: de juiste woning op het juiste moment op de juiste plaats.

3.5 Belangrijkste opgaven

Vijf jaar omvat een te korte periode om vanuit de geschetste huidige situatie (paragraaf 3.3) de gewenste situatie (paragraaf 3.4) te bereiken. Om echter die gewenste situatie dichterbij te brengen, kunnen de volgende opgaven worden gedefinieerd:

- Woningen bouwen voor ouderen (ook voor gehandicapten en ouderen die zorg nodig hebben). Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van:
 - betaalbare seniorenwoningen voor huurders;
 - huurwoningen met een 'markthuur' en koopwoningen voor senioren;
 - kleinschalige, geclusterde woonvormen in de huursector voor gehandicapten.
- Ontwikkelen van een zorg- en dienstverleningsaanbod (infrastructuur) in de wijken en van woonservicezones rondom wijksteunpunten.
- Organiseren van structurele samenwerking tussen de woon-, zorg- en welzijnspartners, gericht op het realiseren van integraal aanbod (zie hiervoor).
- De verhuisanimatie onder ouderen vergroten door ondersteuning bij de verhuisbeslissing (informatie).
- Woningen bouwen voor jongeren/starters.
- Oog houden voor kwaliteit (dus geen grote concessies doen vanwege hoge bouwkosten). Dit betekent in elk geval voldoende variatie in het aanbod van woningtypen in het nieuwbouwprogramma.
- Ruimte geven aan particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) bij nieuwbouwprojecten.
- Mogelijkheden gebruiken om doorstroming naar de koopsector te stimuleren (door bijvoorbeeld voorlichting, subsidie en verhuiskostenvergoeding, afspraken over voorrang).
- De kernvoorraad definiëren (welke woningen behoren daartoe?) en afspraken maken over het behoud daarvan.
- Planprocedures proberen te verkorten, zodat woningbouwprojecten sneller en minder schoksgewijs gerealiseerd kunnen worden. Zoeken naar flexibeler planvormen, flexibeler afspraken met ontwikkelaars maken over de aansluiting van het aanbod op de vraag.
- Zorgvuldig omgaan met de ruimtelijke invulling van potentiële bouwlocaties, teneinde een goede balans te vinden tussen het behoud van de groene, ruimtelijke kwaliteit enerzijds en verdichting en uitbreiding aan de randen anderzijds.

Een andere belangrijke opgave die ook tijdens de werkconferenties werd genoemd buiten het kader van deze woonvisie is het vergroten van de werkgelegenheid in Elburg, in het bijzonder ten behoeve van jongeren. Dit wordt beschouwd als belangrijke voorwaarde voor het behoud van jongeren in de gemeente (alleen zorgdragen voor huisvestingsmogelijkheden is waarschijnlijk niet voldoende).

3.6 Evaluatie Beleidsnota wonen 2001-2004

In de aanloop naar de actualisatie van het gemeentelijk woonbeleid, waarvan deze woonvisie het resultaat is, heeft de gemeente de beleidsvoornemens uit de *Beleidsnota wonen gemeente Elburg 2001-2004* geëvalueerd. Het resultaat is in bijlage 1 opgenomen.

Bij elk thema (woonruimteverdeling, woningaanbod, woonkwaliteit, woon- en leefklimaat, etc.) zijn diverse uitvoeringsmaatregelen opgenomen. De meeste hiervan blijken te zijn gerealiseerd of 'lopend' te zijn. Zo is er, wat de woningkwaliteit betreft, een beeldkwaliteitsplan voor De Pal ontwikkeld.

Van de lopende maatregelen zijn er ook die continu zijn en dus niet af te ronden zijn. De toetsing van bouwplannen en de herziening van bestemmingsplannen aan het geformuleerde gewenste programma zijn daarvan voorbeelden.

Ook zijn er maatregelen die nog niet zijn uitgevoerd. Hierbij valt op dat dit vaak komt door externe ontwikkelingen. Zo zal in de woonruimteverdeling de evaluatie van toewijzingscriteria voor specifieke doelgroepen in regionaal verband worden opgepakt. Er is sinds 1 januari 2004 al een grotere afstemming ontstaan door de introductie van het regionale verdeelsysteem.

De voornemens rond de huursubsidie (bijvoorbeeld het monitoren van de uitgaven) zijn minder relevant geworden, nu de uitvoering sterk is gecentraliseerd naar het ministerie van VROM.

Tot slot zijn er enkele maatregelen waarmee de gemeente nog moet beginnen en waarvoor bij haarzelf ook het initiatief ligt. Het gaat om:

- Het maken van prestatieafspraken met verhuurders over diverse onderwerpen, zoals verkoop van huurwoningen, verbouw- en herstructurering en woonruimteverdeling: dit zal gebeuren na de vaststelling van deze woonvisie.
- Het aanvragen van ISV-bijdragen voor een aantal projecten: alleen voor de rehabilitatie van een aantal woningen in Molendorp is een ISV-bijdrage aangevraagd en gekregen; voor de overige projecten gebeurt dat nog.
- Het onderzoeken van de haalbaarheid/wenselijkheid van een 'gemeentelijk stimuleringsfonds nieuwe woonkwaliteiten': er lijkt onvoldoende financieel draagvlak voor een dergelijk initiatief te zijn; projectgewijs beziet de gemeente wat haar bijdrage is.
- Het benaderen van initiatiefnemers voor bouwprojecten om op beperkte schaal woningen met nieuwe gebruikskwaliteiten te realiseren: er zijn wel suggesties van ontwikkelaars gedaan om ook bijvoorbeeld enkele woningen met praktijkruimte te realiseren.
- Het uitwerken van een experiment rond particulier opdrachtgeverschap: de gemeente geeft tot nu toe wel bouw kavels voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen uit, gelet op de grote vraag.

Geconcludeerd kan worden dat de gemeente het woonbeleid de afgelopen jaren in de volle breedte heeft opgepakt en dat veel zaken in uitvoering zijn of zijn gerealiseerd. De gemeente heeft dan ook vooruitgang geboekt bij het realiseren van de geformuleerde beleidsdoelstellingen.

Toch zijn er ook nog steeds knelpunten, bijvoorbeeld als het gaat om de ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen daarvan voor doelgroepen. Zo zijn de kansen voor starters de afgelopen jaren eerder af- dan toegenomen, zie paragraaf 5.3.1. Externe ontwikkelingen als de economisch onzekere situatie zijn hier mede debet aan. Maar ook moet worden geconstateerd

dat de bouwproductie te laag was om juist meer te voorzien in de woningbehoefte van starters en andere groepen (eventueel via het doorstromingsaanbod in de bestaande voorraad). Nu er in 2004 juist veel woningen worden opgeleverd, ontstaat voor de koopwoningmarkt tijdelijk een omgekeerd beeld: er zijn juist segmenten waar verzadiging is opgetreden (zie hoofdstuk 4).

3.7 Hoofddoelstellingen van het woonbeleid

Voor veel bewoners is het vinden van een (andere) woning in toenemende mate een keuzevraagstuk. Naast de wensen met betrekking tot de woning (type, prijs, huur of koop) spelen de wensen ten aanzien van de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijke rol. Bij dit laatste gaat het om veel aspecten – de aanwezigheid en bereikbaarheid van werk, winkels, openbaar vervoer, scholen, veiligheid – die in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

Om zo goed mogelijk op deze brede woonbehoefte in te spelen, richt de gemeente Elburg haar woonbeleid in bestaande en nieuwe woongebieden op een gedifferentieerd woningaanbod, de beschikbaarheid van een goede woningkwaliteit voor lagere en hogere inkomensgroepen en een groene, levendige en veilige woonomgeving. Voor het gemeentelijk woonbeleid worden daarom, net als in de vorige Beleidsnota wonen, de volgende twee hoofddoelstellingen onderscheiden:

1. Voorzien in de woningbehoefte.

Bij deze doelstelling worden de volgende groepen onderscheiden die extra aandacht verdienen:

- starters (meestal jongeren);
- senioren;
- (sociale) doelgroepen, zoals gehandicapten.

Vergeleken met de problemen van starters en senioren (te weinig geschikte woonruimte aanwezig), zijn de problemen van de doorstromers niet dusdanig groot dat de gemeente extra aandacht aan die groep moet besteden. Over het algemeen gaat het hier namelijk om huishoudens die zichzelf goed kunnen redden en waarvoor de markt – binnen de beperkte bouwmogelijkheden die er zijn – mogelijkheden biedt.

2. Bevorderen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Hierbij gaat het enerzijds om organisatorische aspecten rond het wijkbeheer, anderzijds om de inhoud van het beleid voor de woonomgeving. De leefbaarheid staat op sommige punten onder druk in de kernen. Het wonen alleen kan deze ontwikkelingen niet keren. Er liggen dus relaties met andere thema's zoals werken, voorzieningen en sociaal klimaat.

Deze hoofddoelstellingen en de onderliggende doelstellingen wijken niet af van de vorige Beleidsnota wonen. Wel zullen er per doelstelling hier en daar andere accenten worden gelegd. In hoofdstuk 5 wordt de eerste hoofddoelstelling uitgewerkt, in hoofdstuk 6 de tweede. Eerst wordt echter nog in hoofdstuk 4 kort stilgestaan bij de Elburgse woningmarktsituatie.

4 Woningmarktsituatie

Dit hoofdstuk geeft een beknopte samenvatting van de situatie op de woningmarkt van Elburg. Deze is gebaseerd op de notitie *De woningmarkt van Elburg in 2004*, waarin een uitgebreide analyse is weergegeven.

Bevolking en huishoudens

Tussen 2001 en 2004 is de bevolkingsomvang van de gemeente Elburg met 144 inwoners gedaald tot ruim 21.500 inwoners. De negatieve binnenlandse migratieontwikkeling (meer vertrekkers dan vestigers) was hiervan de oorzaak.

Ruim de helft van de vertrekkers in de afgelopen jaren was alleengaand in de studerende leeftijd. De sterkste migratierelatie is er met Oldebroek en Nunspeet, maar dit is grotendeels een wederzijdse relatie. Elburg blijkt echter vooral een donorgemeente te zijn voor Dronten en Zwolle. Er is tot nu toe geen sprake van een grote toestroom van vestigers.

De jaarlijkse bevolkingsaanwas was de afgelopen drie jaar kleiner dan in het vorige decennium. Zowel door het grotere vertrekoverschot als door de lagere natuurlijke groei. Dit zal naar verwachting in de toekomst doorzetten, maar de mate waarin hangt mede af van de nieuwbouwproductie. Deze bleek de afgelopen jaren dan ook laag. Indien het aantal nieuwbouwwoningen structureel op hoger niveau komt te liggen dan in voorgaande jaren, zal dit effect worden gedempt.

Op basis van de Primosprognose kan een zeer bescheiden (licht negatieve) bevolkingsontwikkeling worden verwacht. Vooral het groeiende negatieve binnenlandse migratiesaldo is hier debet aan. Door de vergrijzing neemt de natuurlijke groei in toekomst af.

Er is sprake van een sterke, voortgaande vergrijzing gedurende de komende twintig jaar, vooral in leeftijdsklasse 65-79 jaar (+1.360 inwoners). Tegelijk is sprake van een sterke ontgroening: alle leeftijdsgroepen tot 55 jaar nemen in omvang af, maar vooral 30-39-jarigen (-870) en 0-9-jarigen (-530).

Het aantal huishoudens neemt nog wel flink toe (+870). Dit impliceert een woningbehoefte als gevolg van gezinsverdunning, die vooral voor rekening komt van de een- en tweepersoonshuishoudens vanaf 55 jaar (+1.240). Tegelijk zal de behoefte aan gezinswoningen op de langere termijn zal afnemen, omdat het aantal gezinnen afneemt (per saldo -370).

Woningvoorraadontwikkeling

Met een gemiddelde groei van 44 woningen per jaar was de ontwikkeling van de woningvoorraad sinds 2001 te bescheiden om in de lokale behoefte te kunnen voorzien. Het toegenomen vertrekoverschot onderstreept dit.

De verwachte groei van het aantal woningen door de oplevering van de meeste woningen in De Pal en Waterlanden laat voor 2004 daarentegen een eenmalige forse groei zien van circa 340 woningen (met wellicht een deel dat in 2005 wordt opgeleverd). Het harde programma voor de vier jaar daarna (2005-2008) blijft vooralsnog beperkt tot in totaal ruim honderd woningen. Wel is er nog een aantal nader in te vullen projecten, zoals de vmbo-inbreidingslocaties die in deze periode aan bod zullen komen.

Vraag en aanbod

Het beeld van de vraag-aanbodssituatie in Elburg komt voor een flink deel overeen met dat van de regio: ook in Elburg is sprake van een voorzichtig geworden markt voor duurdere koopwoningen, vooral voor de typen vrijstaand en twee-onder-een-kap (langere transactietijden). Net als in de regio is er een flink tekort aan middeldure, maar betaalbare huurwoningen: zowel appartementen met maximaal drie kamers (bijvoorbeeld de grondgebonden seniorenwoningen) als de grotere eengezinswoningen voor starters.

Sinds het woningmarktonderzoek van 2001 is de huurmarkt krappere geworden. Dit geldt voor alle typen in de betaalbare prijsklasse (tot € 427): hoek-/tussenwoningen, etagewoningen (inclusief de woningen voor senioren) en grondgebonden seniorenwoningen. Ook naar ruime, duurdere etage- en seniorenwoningen is behoorlijk wat vraag. Dit wordt ingegeven door het nagenoeg ontbreken van deze segmenten op de Elburgse markt, en door de vraag van bijvoorbeeld senioren die een koopwoning achterlaten en best wat meer voor ruimte en comfort (en eventueel diensten) willen betalen. De markt voor duurdere eengezinswoningen is evenwichtig te noemen.

Het woningzoekendenbestand van DBW telde per 31 december 2003, dus net voor de invoering van het regionale aanbodmodel, 1.250 woningzoekenden. Van hen was 47% starter. Veel woningzoekenden behoren tot een klein huishouden: 46% alleenstaand, 39% tweepersoonshuishoudens. Verder was 42% jonger dan 30 jaar en 43% 55 jaar of ouder. De wachttijden voor een seniorenwoning zijn de afgelopen jaren opgelopen tot boven de vijf jaar. Voor een HAT- of flatwoning is de wachttijd hooguit 2,5 jaar. Dit heeft mede te maken met de hogere mutatiegraad van dit type.

Op de huurwoningmarkt zijn dus vooral ouderen en starters actief. Daarbij zijn de knelpunten voor ouderen groter dan die voor starters. Wel is het zo dat starters onder de dertig jaar tot nu toe alleen maar in aanmerking komen voor HAT-woningen en niet voor (kleine) eengezinswoningen. Ook voor deze groep is de keuzevrijheid dus beperkt, ondanks de kortere wachttijd.

Tabel 1 vat dit alles in kwalitatieve termen samen.

Tabel 2 Kwalitatieve vraagdruk in de huursector, januari 2004

Woningtype	< € 427	> €427
Hoek/tussen	++	=
Etage (incl. senioren)	++	+
Senioren grondgebonden	++	+

Bronnen: DBW, gemeente.

Toelichting op kwalificaties in tabel:

- ++ zeer grote vraagdruk (veel vraag, veel te weinig aanbod)
- + grote vraagdruk (meer vraag dan aanbod)
- = evenwicht (vraag ongeveer gelijk aan aanbod)
- kleine vraagdruk (meer aanbod dan vraag)
- zeer kleine vraagdruk (veel aanbod, veel te weinig vraag)

De Elburgse koopmarkt is over het geheel genomen juist wat ruimer dan drie jaar geleden (tabel 2). Er moet daarbij echter onderscheid worden gemaakt tussen de duurdere en

goedkopere prijsklassen. Vooral de goedkopere prijsklassen zijn bij groepen als starters onverminderd populair. Het gaat dan vooral om betaalbare eengezinswoningen en appartementen met een prijsstelling onder de huidige, relatief hoge gemiddelde prijzen in de bestaande markt voor deze typen.

Tabel 3 Kwalitatieve vraagdruk in de koopsector in de gemeente Elburg, januari 2004

Woningtype	< € 136.100	€ 136.100 – € 204.200	€ 204.200 – € 350.000	> € 350.000
Vrijstaand	N.v.t.	N.v.t.	++	=/-
Twee-onder-een-kap	N.v.t.	N.v.t.	-	--
Hoek/tussen	++	++	=	N.v.t.
Etage	++	+	=	N.v.t.

Bronnen: makelaardij, DBW, gemeente.

Toelichting op kwalificaties in tabel:

- ++ zeer grote vraagdruk (veel vraag, veel te weinig aanbod)
- + grote vraagdruk (meer vraag dan aanbod)
- = evenwicht (vraag ongeveer gelijk aan aanbod)
- kleine vraagdruk (meer aanbod dan vraag)
- zeer kleine vraagdruk (veel aanbod, veel te weinig vraag)

Er is overigens voldoende vraag naar vrijstaande en geschakelde woningen geconstateerd, maar in een wat lagere prijsklasse (circa € 300.000 tot € 380.000). Daarbij kan gedacht worden aan kavels van circa 500 m2. Dit segment zou voorzien in de vraag van doorstromers, die dan, financieel gezien, de sprong vanuit hun twee-onder-een-kapwoning kunnen maken.

In Elburg is er zeker vraag naar koopappartementen. Vooral de groep starters heeft hiervoor grote belangstelling. In de praktijk blijkt de stap voor ouderen echter erg groot om daadwerkelijk te verhuizen. Het adagium 'eerst zien, dan geloven' lijkt hier op te gaan, evenals 'het gaat toch goed, zo lang als het gaat'. Er zijn diverse, vaak subtiele, factoren in relatie tot de woning die ouderen terughoudend maken om te verhuizen: de ligging van woning, de prijsstelling, de ruimte, het comfort, de kenmerken van de directe woonomgeving en de wens om eerst de eigen woning te verkopen. Maar, zoals gezegd, vaak spelen persoonlijke factoren een minstens even belangrijke rol.

De prognose voor de koopmarkt in Elburg biedt op de korte termijn voldoende perspectief, vooral door de relatief bescheiden bouwproductie vanaf 2005, de aanhoudend lage rente, het lichte herstel van het consumentenvertrouwen en de beperkte prijsstijgingen. Op dit moment zit er echter een afwachtende houding in de lokale markt voor bestaande woningen, met name als gevolg van de grootschalige nieuwbouw in De Pal en Waterlanden. Vooral aanbieders van tweekappers ondervinden hiervan de gevolgen (stijgende transactietermijn, prijscorrectie).

Extra te verwachten vraag

In de woningmarktanalyse is de volgende recente ontwikkeling nog niet meegenomen. Door sluiting van een militaire basis in Seedorf (Duitsland) wordt een groot aantal militaire eenheden overgeplaatst naar onder andere de gemeenten Elburg, Ermelo en Steenwijkerland. Het gaat naar schatting om in totaal 150 huishoudens. Deze ontwikkeling zal de vraagdruk in de gemeente Elburg vergroten. Er moet nog worden onderzocht wat de gevolgen voor de Elburgse woningmarkt zullen zijn.

Nieuwbouw

De ruimte die de gemeente aan het begin van 2004 nog had op basis van het provinciale Uitvoeringsprogramma Woningbouw wordt dit jaar geheel benut.

Er worden dit jaar 340 woningen opgeleverd. De bestemmingsplancapaciteit is onvoldoende om de geplande aantallen woningen tot en met 2008 te kunnen realiseren.

Op de (gewenste) invulling van het gemeentelijke nieuwbouwprogramma, inclusief de vier vmbo-locaties, wordt in hoofdstuk 7 ingegaan.

5 Voorzien in de lokale woningbehoefte

5.1 Inleiding

De gemeente wil zo goed mogelijk inspelen op de woningbehoefte op de lokale woningmarkt. Deze doelstelling vereist:

- afstemming van het woningaanbod vanuit de bestaande voorraad op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag;
- afstemming van de nieuwbouw in bestaande en nieuwe woongebieden op het deel van de woningbehoefte waar door middel van de bestaande voorraad niet in kan worden voorzien;
- het bevorderen van een gedifferentieerd woningbestand in bestaande en nieuwe woongebieden.

De belangrijkste doelstelling van DBW is het voorzien in (passende) huisvesting van die huishoudens die daar niet of moeilijk zelf toe in staat zijn. DBW zorgt ervoor dat er voldoende betaalbare huurwoningen in de gemeente beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroepen van beleid. De gemeente en de corporatie zien het passend huisvesten van de primaire doelgroepen (zoals omschreven in het Besluit beheer sociale-huursector [BBSH]) als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Beide partijen beschouwen naast de primaire doelgroepen de volgende categorieën als aandachtsgroep: gehandicapten, ouderen, jongeren, statushouders³.

5.2 Beleidsdoelen

Op grond van de geschetste situatie op de woningmarkt van Elburg en de verwachte bevolkingsontwikkeling zijn met betrekking tot het voorzien in de woningbehoefte de volgende doelen voor het gemeentelijk woonbeleid geformuleerd:

1. De gemeente streeft naar voldoende mogelijkheden voor de starters in Elburg voor het verkrijgen van een woning. Omdat zij jongeren wil vasthouden zal extra aandacht worden gegeven aan het voorzien in de huisvestingsbehoefte van jongeren.
2. Specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen, gehandicapten en statushouders, hebben veelal behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar het realiseren van voor hen geschikt woningaanbod om op deze behoefte te kunnen inspelen.
3. Het gemeentelijk woonbeleid is erop gericht bij woningaanpassing en nieuwbouw zo goed mogelijk in te spelen op de sterk toegenomen diversiteit van de kwalitatieve woningvraag van alle woningzoekenden.

De beleidsdoelen worden hierna toegelicht en uitgewerkt.

³ Een statushouder is een vreemdeling die in de asielprocedure een status heeft gekregen waardoor hij of zij in Nederland mag blijven.

5.3 Beleidsvoornemens

5.3.1 Huisvesten van starters

Beleidsdoel 1

De gemeente streeft naar voldoende mogelijkheden voor de starters in Elburg voor het verkrijgen van een woning. Omdat zij jongeren wil vasthouden zal extra aandacht worden gegeven aan het voorzien in de huisvestingsbehoefte van jongeren.

Algemeen

De mutatiegraad in de sociale huursector is laag (5%). Daardoor komen slechts weinig woningen beschikbaar voor starters en is het aantal gegadigden voor een woning groot. Wel is de mutatiegraad bij enkele specifieke starterstypen hoger. Zo kwamen in 2003 31 HAT-woningen vrij (28%) en 7 flats (15%). Ook een deel van de 68 vrijgekomen eengezinswoningen werd aan starters toegewezen.

Het aantal ingeschreven starters bij DBW is tussen 1999 en 2003 toegenomen van 341 tot 585. Bijna de helft van het aantal woningzoekenden was eind 2003 starter. Deze groei was relatief overigens minder groot dan die van het aantal doorstromers, vooral ouderen.

De woningmarktanalyse geeft aan dat de huursector in het algemeen krappere is geworden. De kansen zijn kleiner geworden, de wachttijden toegenomen. De keuzevrijheid is beperkt.

Ook in de koopsector is de vraag naar woningen voor starters groot. Ter illustratie:

- De 10 starterswoningen in de koopsector die in het plan De Pal door DBW zijn ontwikkeld en verkocht voor € 143.500, vonden vorig jaar zeer gretig aftrek (flinke overschrijving van belangstellenden).
- Er is weinig aanbod van koopappartementen. Daardoor kosten appartementen van hooguit 60 m² toch al zo'n € 130.000.
- Een normale tussenwoning kost gemiddeld circa € 180.000. Er is vaak al ten minste anderhalf inkomen nodig om een huis te kunnen kopen.

De koopsector is dus steeds minder goed bereikbaar geworden voor starters en andere huishoudens met een lager inkomen.

Woonruimteverdeling in de huursector

Zoals in paragraaf 2.3 al werd beschreven is de verdeling van corporatiehuurwoningen tot de maximale huurgrens voor huursubsidie (€ 597,54 in het tijdvak 2004/2005) in de Noord-Veluwe sinds 1 januari 2004 geregionaliseerd. Dat betekent dat woningzoekenden in alle acht de gemeenten terecht kunnen voor een huurwoning. Tot 1 januari jl. was er nog sprake van lokale verdeelsystemen.

Er is nog geen sprake van volledige gelijke toewijzingscriteria. De meeste gemeenten hebben nog specifieke lokale eisen. Zo kunnen woningzoekenden in Elburg tot hun dertigste jaar alleen terecht in een HAT-woning (maximaal twee slaapkamers) en daarna ook in een kleine eengezinswoning (maximaal drie slaapkamers).

Het is de bedoeling dat halfjaarlijks wordt geëvalueerd hoe het regionale systeem functioneert en dat de toewijzingscriteria steeds meer regionaal worden afgestemd. Daarbij zal bijvoorbeeld worden bezien in hoeverre starters voldoende aan bod komen, zodat er een goede verhouding tussen de toewijzingen aan starters en doorstromers is.

Toch zijn de toewijzingscriteria al in maart 2004 aangepast: voordat toewijzing plaatsvond, was er eerst een inkomenstoets en een vermogenstoets. De vermogenstoets is nu komen te vervallen. Dit geeft vooral meer mogelijkheden voor gemeenten met een beperkte dure huurwoningvoorraad, waaronder Elburg. Vooral voor de toewijzing aan ouderen leverde de vermogenstoets problemen op.

Van de ingeschreven woningzoekenden is 42% jonger dan 30 jaar. Onder starters is een grote behoefte aan kleinere woningen. Vooral voor de zogenaamde HAT-woningen met maximaal twee slaapkamers bestaat onder ingeschrevenen een grote belangstelling. Daarbij dient te worden opgemerkt dat jongeren pas vanaf hun dertigste in aanmerking komen voor een kleine eengezinswoningen met drie slaapkamers.

DBW merkt dat door toepassing van de huidige regels er vooral voor jonge alleenstaanden met een hoger inkomen nauwelijks huisvestingsmogelijkheden zijn. Hun inkomen is te hoog voor een goedkope HAT-woning, maar het minimumaantal personen van twee biedt evenmin soelaas in de eengezinsfeer. DBW huisvest deze groep daarom nu toch in de HAT-woningen.

Uitvoeringsmaatregel

1. De gemeente levert, in overleg met DBW, een bijdrage aan de halfjaarlijkse evaluatie en gaat daarbij in elk geval na in hoeverre de kansen voor Elburgse woningzoekenden (onder meer starters) zijn veranderd en in hoeverre er extra vraag van regiogemeenten gekomen is. Indien noodzakelijk zal zij voorstellen doen om groepen die te weinig kansen hebben, meer mogelijkheden te bieden (bijvoorbeeld door toewijzingscriteria en de labeling van huurwoningen aan te passen).

Huurbeleid

DBW volgt het nieuwe huurbeleid van het Rijk: voor het lopende subsidiejaar 1 juli 2003 tot 1 juli 2004 is uitgegaan van een huursomstijging van 3% op concernniveau. Voor het komende tijdvak stijgt de huursom met gemiddeld 3,1%.

De huurprijsvaststelling van woningen bij mutatie (de 'harmonisatie') wordt vastgesteld volgens een marktconforme methodiek, waarbij een voldoende ruime kernvoorraad uitgangspunt van beleid is. Tot nu toe paste DBW geen harmonisatiebeleid toe. Vanaf 1 juli 2004 vindt, gefaseerd per huurprijsklasse, wel een geleidelijke harmonisatie plaats naar het gewenste percentage van de maximaal redelijke huurprijs. Hierdoor ontstaat meer investeringsruimte.

Een belangrijk uitgangspunt daarbij is om huurder en verhuurder meer zekerheid te verschaffen over toekomstige, jaarlijkse huurprijsaanpassingen.

Huursubsidiebeleid

Gemeente en corporatie streven naar een doelmatig gebruik van huursubsidie. Ze benutten bij de woningverdeling en toekenning van de huursubsidie, rekening houdend met de aftoppingsgrenzen en de maximale huurgrens, optimaal de mogelijkheden van de Huursubsidiewet. Ze evalueren regelmatig de gevolgen van de Prestatienormering Huursubsidie.

Uit een overzicht van het ministerie van VROM (bron: www.datawonen.nl) blijkt dat in het tijdvak (2002-2003) in totaal 644 huurders huursubsidie hebben ontvangen. Van hen is 55% een eenpersoonshuishouden en 45% 65 jaar of ouder. Het gemiddelde maandelijkse subsidiebedrag was € 137 (+2,5% ten opzichte van het vorige tijdvak) bij een gemiddelde rekenhuur van € 344. Deze bedragen zijn nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde.

De verlaagde gemeentelijke aftoppingsgrens, waarvan in de Beleidsnota wonen nog sprake was, is inmiddels afgeschaft. Hierdoor is meer beleidsvrijheid ontstaan, waarmee bijvoorbeeld ongewenste segregatie kan worden tegengegaan.

De gemeente overschrijdt wel sinds enkele jaren de verhuishnorm van 4% en krijgt daarvoor een heffing van het ministerie van VROM opgelegd. De gemeente krijgt namelijk verzoeken van voor de passendheidstoets van VROM in die situaties waarbij de huurder eigenlijk te veel huursubsidie zal krijgen, gelet op de verhouding tussen de huurprijs en het inkomen. Op deze verzoeken reageert de gemeente eigenlijk altijd positief. Het gaat namelijk bijna altijd om de toewijzing van (net) te dure aanleunwoningen aan ouderen, waarbij er geen goedkoper alternatief voorhanden is.

Omvang van de kernvoorraad

Huurwoningen met een huurprijs tot € 427 zijn bestemd voor de huishoudens met een lager inkomen.

Om de kernvoorraad te bepalen is niet alleen de huurprijs van belang, maar bijvoorbeeld ook andere kenmerken en de spreiding ervan over de wijken en buurten.

Uitvoeringsmaatregel

2. De gemeente en DBW spreken met elkaar af om samen de kernvoorraad te definiëren en afspraken te maken over het behoud ervan (in het kader van prestatieafspraken).

Betaalbare nieuwbouw

De gemeente verwacht van DBW dat ze bereid is onrendabel te investeren bij de bouw van betaalbare huurwoningen. DBW is hiertoe in beginsel bereid en doet dat ook al. Dit kan oplopen tot zo'n € 40.000 per woning. DBW beoordeelt haar inzet echter per project.

DBW heeft nu ook in de koopsector ervaring opgedaan met de realisering van tien goedkope koopwoningen in De Pal. Deze woningen voor starters werden aangeboden voor € 143.500 v.o.n. Er geldt voor een periode van vijf jaar een contractueel vastgelegd antispesulatiebeding, waarbij een percentage van de winst door de eigenaar aan DBW dient te worden afgedragen. Jaarlijks wordt dit percentage met 20% afgebouwd. De gemeente heeft de grond tegen een kostprijstarief verkocht (gemiddelde kavelprijs: € 13.965).

Ook andere partijen hebben in De Pal woningen ontwikkeld met een goede prijs-kwaliteitsverhouding. De Bimo-woningen zijn hiervan een goed voorbeeld.

De eengezinswoningen (gemiddeld € 182.500 v.o.n.) bleken ook voor een aantal starters bereikbaar.

Elders zijn ook initiatieven ontwikkeld die bijdragen aan een betaalbaar woningaanbod in de koopsector. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van betaalbare koopwoningen met financiële ondersteuning (zoals startersleningen uit het Revolving Fund SVn⁴ of een verlaagde grondprijs, zie ook hoofdstuk 7).

Een beproefd concept dat al in de jaren tachtig is ontwikkeld, is verder het aanbieden van nieuwe koopwoningen in maatschappelijk gebonden eigendom (m.g.e.). De provincie definieert dit in haar woonvisie als een vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector, waarbij de bewoner eigenaar is van de woning en de woningcorporatie verantwoordelijk is voor het groot onderhoud. De gebondenheid is dat de eigenaar de woning niet op de vrije markt mag doorverkopen. De woningcorporatie verplicht zich de woning tegen een vastgestelde minimumprijs terug te kopen als de bewoner dat wil. De voordelen voor de eigenaar zijn: het groot onderhoud en de vereniging van eigenaren (bij appartementen) worden geregeld door de corporatie en de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

In de afgelopen jaren zijn verschillende moderne varianten van dit instrument (zoals Koopgarant) op de markt gekomen. De provincie heeft zich in haar woonvisie een sterk voorstander van dit instrument betoond en stimuleert gemeenten dit te gebruiken. Ook koophuur wordt door de provincie expliciet genoemd: huren met de mogelijkheid voor de bewoner om op een zeker moment te kopen, waarbij voorwaarden voor de verrekening worden geformuleerd.

Er zijn daarnaast landelijke ontwikkelaars die kwalitatief goede en vaak beproefde, kwalitatief goede en gestandaardiseerde woonconcepten voor starters kunnen aanbieden.

Uitvoeringsmaatregelen

3. Ook de gemeente wil bijdragen aan betaalbare nieuwbouw door middel van de inzet van de grond tegen kostprijs, zoals in het genoemde voorbeeld. Anderzijds hanteert de gemeente meer marktconforme grondexploitaties. Overigens is een sluitende (grond)exploitatie op bestemmingsplanniveau wel het minimale uitgangspunt voor de gemeente.
4. De gemeente neemt in het aanvullende nieuwbouwprogramma ook geschikte woningen voor starters op (betaalbare huur en koop, meergezins en eengezins). Zij maakt afspraken met initiatiefnemers over de realisatie hiervan.
5. De gemeente overlegt met de corporaties over de mogelijkheden om woningen met alternatieve eigendomsconstructies, zoals m.g.e., te realiseren (te concretiseren in de prestatieafspraken).

⁴ De starterslening is bedoeld om voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden de ruimte te vergroten om een woning te kopen (een nieuwe of bestaande koopwoning of een huurwoning). De lening wordt verstrekt uit het *revolving fund* van de gemeente en bedraagt het verschil tussen de verwervingskosten en de optelling van eigen geld en marktconforme lening (dus: starterslening = verwervingskosten – eigen geld – marktconforme lening).

Bevorderen doorstroming

Ondanks de wat ruimere nieuwbouwmogelijkheden biedt strategische nieuwbouw alleen onvoldoende mogelijkheden om de geconstateerde knelpunten in de vraagdruk voor starters op te lossen. Daarom wil de gemeente ook de doorstroming in delen van de bestaande woningvoorraad bevorderen. Het gaat dan vooral om het beschikbaar krijgen van meer betaalbare huurwoningen.

In het woningmarktonderzoek van 2001 werd geconstateerd dat een deel van de huurwoningvoorraad 'scheef' werd bewoond. De gemeente en DBW hebben zich daarop voorgenomen om de doorstroming te bevorderen wanneer dit zou leiden tot gewenste verhuizingen, bijvoorbeeld van ouderen in grote eengezinswoningen. De bouw van multifunctionele woningen in De Pal, die zeer geschikt zijn voor bewoning door ouderen, leidt tot een dergelijke doorstroming.

Ook door het realiseren van koopwoningen in het dure segment kan de doorstroming worden bevorderd, zodat bijvoorbeeld woningen in een minder duur segment vrij kunnen komen. In het rapport *De woningmarkt in Elburg in 2004* is aangegeven dat in dit duurdere segment nog behoefte bestaat aan vrijstaande en geschakelde woningen (eventueel kavels) op een redelijke kavel (circa 500 m²) in de prijsklasse tot maximaal circa € 380.000.

Tegelijk moeten hierbij enkele kanttekeningen worden gemaakt: het bouwen aan het eind van de keten blijkt in de praktijk geen garantie dat er aan het begin van de keten voor een lokale starter een geschikte woning beschikbaar komt. Er zijn namelijk ook vestigers die ergens in de verhuisketen een woning betrekken. Bovendien is de nieuwbouwproductie de laatste jaren te laag, waardoor er relatief weinig doorstroming is en de slaagkans voor starters dus is afgenomen.

Belangrijk is verder dat het bevorderen van de doorstroming op genuanceerde wijze gebeurt. DBW streeft naar differentiatie in het huurdersbestand. Hoewel zij het huisvesten van de lagere-inkomensgroep als een primaire (wettelijke) taak beschouwt, is een zekere spreiding nodig om ongewenste segregatie tegen te gaan. Ook huishoudens met een hoger inkomen vormen daarom een nadrukkelijke doelgroep voor DBW. Deze groep moet zo veel mogelijk in de wijk worden vastgehouden door het aanbieden van aantrekkelijke, passende alternatieven. Om deze reden streeft DBW naar een groter aantal duurdere huurwoningen en naar betrokkenheid bij de realisatie van koopwoningen.

Kortom, DBW is voorstander van een marktgericht voorraadbeleid, gericht op het bedienen en vasthouden van een brede groep huurders in de wijk. In dit kader past ook de versoepeling van het beleid rond aangebrachte voorzieningen in de huurwoningen (zie paragraaf 5.3.3).



Nieuwbouw van eengezinswoningen in het plan Waterlanden I (Doornspijk)

Uitvoeringsmaatregelen

6. De gemeente gaat verder in overleg met de lokale partijen (in het bijzonder de beide corporaties DBW en Omnia Wonen) en met de regionale partijen na of, en zo ja op welke wijze, de criteria voor de verdeling van huurwoningen (met name leeftijd en inschrijfduur en de labeling van het woningaanbod), de criteria voor verkoop van nieuwe koopwoningen en de criteria voor de uitgifte van kavels aangepast kunnen worden om zo de gewenste doorstroming binnen de bestaande voorraad te bevorderen.
7. In het kader van de prestatieafspraken vullen de gemeente en de corporaties het beleid rond de doorstroming verder in, in het bijzonder voor de doorstroming vanuit de goedkope huurwoningvoorraad en in specifieke wijken.

Inzicht in vertrekredenen

Al jaren vertoont Elburg een vertrekoverschot onder jongeren. De indruk bestaat dat dit deels te maken heeft met een natuurlijke ontwikkeling (studie of werk in een grotere stad), maar mogelijk ook met een gebrek aan passend aanbod dan wel een te lange wachttijd. Hier bestaat echter geen duidelijkheid over. Een manier om meer inzicht in de verhuismotieven te krijgen is het houden van exitenquêtes (mondeling of schriftelijk) met vertrekkers. De afdeling Burgerzaken beschikt immers over de persoons- en adresgegevens.

Met dit inzicht kan het toewijzings- en nieuwbouwbeleid worden bijgesteld, zodat op de knelpunten kan worden ingespeeld.

Uitvoeringsmaatregel

8. De gemeente werkt een aanpak uit om exitenquêtes (tijdelijk) te houden, waarmee meer inzicht in de verhuismotieven van vertrekkers ontstaat en gerichte beleidsmaatregelen kunnen worden getroffen.

5.3.2 Huisvesten van specifieke doelgroepen

Beleidsdoel 2

Specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen, gehandicapten en statushouders, hebben veelal behoefte aan specifiek voor hen geschikte woningen. Extra aandacht dient uit te gaan naar het realiseren van voor hen geschikt woningaanbod om op deze behoefte te kunnen inspelen.

Wonen en zorg

Het kabinet heeft enkele jaren terug in het kader van de modernisering van de ouderenzorg de gemeenten gevraagd speciale aandacht te schenken aan de afstemming tussen wonen en zorg. Uitgangspunt is de wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in de vertrouwde omgeving. Dit uitgangspunt heeft gevolgen voor de aanpassing van woningen in het kader van de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) en voor de vraag naar extramurale (zorg)voorzieningen. De trends zijn dus extramuralisering en het leveren van zorg en diensten aan huis.

Een belangrijke ontwikkeling is de voorbereiding van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), die vanaf 2006 in werking moet gaan treden. Het kabinet-Balkenende II wil de verantwoordelijkheid voor het deelnemen aan de samenleving meer bij de burgers en de verbanden waarvan burgers deel uitmaken ('civil society') zelf leggen, waar deze nu te veel bij de overheid ligt. De verwachtingen en eisen aan de overheid zijn te hoog en kunnen niet meer worden waargemaakt, zeker niet met het perspectief van de vergrijzing. De zorg wordt op den duur onbetaalbaar. Daarom worden delen van de Welzijnswet, de Wvg en de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (Awbz) ondergebracht in de WMO.

Gemeenten worden verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO: zij krijgen de opdracht de ondersteuning te plannen en te organiseren. Dit maakt een goede afstemming met andere beleidsterreinen, zoals wonen, openbare gezondheidszorg en bijstandsbeleid mogelijk. Gemeenten krijgen samengevat twee verantwoordelijkheden:

- het voeren van algemeen beleid, gericht op de bevordering van de zelfredzaamheid van burgers, hun maatschappelijke participatie en de leefbaarheid van hun woonomgeving;
- het leveren van individueel geïndiceerde voorzieningen van maatschappelijke zorg aan meden die daarop zijn aangewezen voor deelname aan de samenleving.

De verantwoordelijkheden van gemeenten worden vastgelegd in acht prestatievelden. Zij mogen grotendeels zelf de prestaties binnen deze velden gaan invullen. Het is nadrukkelijk wel de bedoeling dat cliënten (burgers en organisaties) bij de totstandkoming van het beleid worden betrokken.

De gemeente dient haar WMO-beleid elke vier jaar in een beleidsplan te verwoorden en door de raad te laten vaststellen.

De gemeente Elburg onderkent de noodzaak van extramuralisering en zorg en diensten aan huis en is in gesprek met de zorgaanbieders om afspraken te maken over het aanbieden van 24-uurs zorg in de wijken. Ook wil de gemeente woonservicezones gaan creëren rondom wijksteunpunten.

Hier zijn zorg en diensten te halen, maar deze steunpunten fungeren ook als uitvalsbases voor maatwerk aan huis. Deze opzet is nodig, omdat de vergrijzing snel op de gemeente afkomt en de aanpassing en uitbreiding van de voorraad veel minder snel gaan.

Behalve het aanbod van wonen, zorg en diensten zal ook de inrichting van de woonomgeving de aandacht krijgen, teneinde de veiligheid en toegankelijkheid te verbeteren.

Hoofdstuk 7 vertelt iets meer over de werkwijze die de gemeente en haar partners voor ogen hebben bij het verder uitwerken van dit concept.

Naast de toenemende vraag naar – al dan niet aangepaste – ouderenwoningen en naar zorgvoorzieningen, blijven de intramurale voorzieningen, wat wil zeggen de verzorgings- en verpleegcentra, van belang voor hen die de regie over hun leven verliezen of voor ouderen die zich in een dergelijk complex veiliger voelen. De gemeente zal de intramurale capaciteit echter niet (kunnen) uitbreiden, ondanks de ervaring in Elburg dat veel ouderen met een hulpvraag naar een intramurale voorziening willen verhuizen in plaats van een aanleunwoning of vergelijkbare woning met zorg- en dienstverleningsmogelijkheden. De tekorten (wachttijden) zijn daarbij overigens de laatste maanden afgenomen.

Het zorgkantoor plant overigens ook geen extra verzorgingshuiscapaciteit meer, maar gaat juist uit van extramuralisering van de bestaande verpleeg- en verzorgingshuiscapaciteit.

In Doornspijk zal een woonzorgcomplex worden gerealiseerd door DBW. Dit zal als steunpunt gaan dienen. De planologische procedure voor dit project gaat starten (artikel 19.1-procedure) en de verwachting is dat het complex in 2006 of 2007 gerealiseerd zal worden.

Verpleeghuis De Voord levert aan verschillende groepen in enkele verzorgingshuizen in Elburg en omgeving begeleiding bij dementie. Bovendien wordt in samenwerking met thuiszorgorganisatie Icare een project voor 10 tot 15 personen gestart waarbij verpleeghuiszorg aan huis wordt geleverd. Sinds kort biedt De Voord ook zorg en diensten aan huis bij wijze van overbruggingszorg: 24-uurszorg, paramedische hulp (zoals fysiotherapie, logopedie en podotherapie), verpleeghuisarts.

Het Nieuwe Feitenhof wil een extramuraal zorg- en dienstverleningspakket ontwikkelen voor verzorgingshuisgeïndiceerden en is hierover in gesprek met Icare.

In de *Woningmarktanalyse gemeente Elburg in 2004* is aangegeven dat Elburg vooral een groei van de vraag naar 'verzorgd wonen' en 'wonen met diensten' kan verwachten. Dit zijn vormen die overeenkomen met het huidige niveau van zelfstandigheid van verzorgingshuizen en aanleunwoning respectievelijk zelfstandige ouderenwoning.

Bij de zorgconcepten wordt verwacht dat vooral de lichtste (en best planbare) vorm de komende jaren zal toenemen: zorg op afspraak.

Vraag naar welzijnsdiensten zal in de volle breedte sterkt stijgen: informele hulp, activiteiten voor ouderen, juridische en maatschappelijke diensten en overige diensten (in de sfeer van persoonlijke en huishoudelijke hulp).

Ouderen ervaren veiligheid als een zeer belangrijke factor voor hun woning en woonomgeving. Ook bij een eventuele verhuizing speelt dit een grote rol.

Verpleeghuis De Voord ervaart zelfs dat ervaren onveiligheid, dus niet de zorgvraag, voor ouderen een doorslaggevende rol speelt om te willen verhuizen naar het verpleeghuis.

Bij nieuw op te zetten woonvormen dient dit element dan ook zorgvuldig te worden meegenomen. Geclusterde woonvormen scheppen vaak een gevoel van veiligheid.

Uitvoeringsmaatregelen

9. De gemeente neemt het initiatief om de gewenste zorg- en diensteninfrastructuur samen met de betrokken aanbieders en vragers op korte termijn nader uit te werken en hierover afspraken te maken.
10. De gemeente zal in overleg met de stichting WIEL en de zorgaanbieders het productenaanbod evalueren en waar nodig aanpassen om beter op de toekomstige vraag in te kunnen spelen (al dan niet in woonservicezones).

Seniorenwoningen en intramurale capaciteit

In de gemeente Elburg wordt op de volgende wijze voorzien in de woonbehoefte van ouderen:

- Zorgcentrum Het Nieuwe Feithenhof met 73 verzorgingshuiskamers, twee tijdelijke opvangplaatsen en 42 aanleunwoningen (zowel met twee als met drie kamers). De aanleunwoningen zijn begin 2001 opgeleverd. Er bestaat de mogelijkheid van substitutiezorg voor maximaal 19 personen: aanvullende verpleeghuiszorg, zodat men voorlopig kan blijven wonen in het zorgcentrum en niet direct naar een verpleeghuis hoeft te verhuizen.
- Zorgcentrum Mariposa in 't Harde: 46 verzorgingshuiskamers, twee tijdelijke opvangplaatsen en 18 aanleunwoningen. Ook hier is er een substitutieproject, waarbij 14 mensen binnen het huis extra verpleeghuiszorg kunnen krijgen.
- Verpleeghuis De Voord met 90 verpleeghuisbedden (30 somatisch en 60 psychogeriatrisch) en 16 plaatsen voor dagbehandeling.
- Ongeveer 540 specifieke seniorenwoningen, zowel etagewoningen als grondgebonden (bron: woningmarktonderzoek 2001). Sinds kort is daar een aantal multifunctionele woningen bijgekomen.

De wachttijd voor een verpleeghuisplaats in De Voord bedroeg begin 2004 gemiddeld zes tot negen maanden. Dat betekent dat de wachttijd is afgenomen. Op de wachtlijst stonden per eind mei 2004 32 personen. Ook de wachtlijsten van de beide verzorgingshuizen is beperkt (peildatum november 2003): elke wachtlijst telde toen ongeveer 25 personen. Er is, op dit moment, dus geen sprake van grote tekorten.

De wachtlijsten, en daarmee de wachttijden, voor de aanleunwoningen bij Het Nieuwe Feithenhof en bij Mariposa zijn daarentegen fors.

Zie verder paragraaf 5.2 van de woningmarktanalyse voor een nadere toelichting.

Elburg heeft te weinig zelfstandige woningen die geschikt zijn voor senioren. Dit betekent dat een deel van de ouderen in de huidige woning moet blijven wonen. Bovendien voldoet een deel van de huurwoningen voor senioren niet meer aan de huidige eisen. De knelpunten zitten in de oppervlakte van de vertrekken (inclusief draaicirkels voor rolstoelgebruikers), het aantal kamers en het uitrustingsniveau (bijvoorbeeld de kwaliteit van het sanitair). Overigens heeft DBW in het uitrustingsniveau de laatste jaren al het nodige geïnvesteerd.

Omdat daarnaast de mutatiegraad laag is, komen te weinig woningen beschikbaar voor senioren en is het aantal gegadigden voor een woning groot. Zoals hiervoor aangegeven, is de wachttijd voor een seniorenwoning opgelopen tot boven de vijf jaar.

Het mag duidelijk zijn dat door de voortgaande stijging van het aantal oudere huishoudens deze problemen groter zullen worden.

Uitvoeringsmaatregelen

11. Het (gewenste) kwaliteitsniveau van de bestaande voorraad van (geschikte) woningen voor senioren zullen onderwerp van de prestatieafspraken zijn met de corporaties.

Nieuwbouw voor ouderen

Binnen de voorraad seniorenwoningen ontbreekt het aan voldoende differentiatie. Er is namelijk belangstelling voor zowel etagewoningen als grondgebonden woningen, zowel koop als huur, zowel betaalbaar als duur.

DBW realiseert in het plan De Pal I en II de volgende nieuwbouwprojecten die geschikt zijn voor ouderen:

- 24 multifunctionele woningen: twaalf koop in de prijsklasse € 220.000 tot € 230.000 en twaalf huur in de prijsklasse € 400 tot € 499, drie kamers, gelijkvloers/nultreden, seniorenlabel;
- 32 multifunctionele huurappartementen: prijsklasse vanaf € 500, drie kamers, vier bouwlagen, gelijkvloers/nultreden, Dubo-eisen, Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- 16 appartementen in Mini-Arena 'De Piccolo': acht koop in de prijsklasse € 185.000 tot € 215.000 en acht huur in de prijsklasse € 400 tot € 499, drie kamers, twee bouwlagen, gelijkvloers/nultreden, seniorenlabel. Vier huurappartementen worden gesplitst in acht kleinere HAT's voor woonbegeleiding door het Evangelisch Begeleidingscentrum.

Er is op zich wel degelijk belangstelling voor, met name ruime, koopappartementen onder senioren, omdat hier nu helemaal geen aanbod van is. Toch ervaart DBW dat inwoners vanaf 65 jaar nog steeds in meerderheid de voorkeur geven aan een huurwoning. De verkoop in De Pal, bijvoorbeeld aan de Oostelijke Rondweg, aan Elburgse ouderen blijkt moeizaam te verlopen. Mogelijke verklaringen hiervoor zijn:

- a. het betreft woningen in een nieuwe wijk (de wijk moet nog ontstaan);
- b. in de beeldvorming van ouderen liggen de voorzieningen op wat grotere afstand (in werkelijkheid valt dat nogal mee);
- c. het inleveren van ruimte (tuin, woonoppervlakte en garage);
- d. de nabijheid van een nieuwe school en jongerencentrum en de daarbij verwachte overlast door kinderen/jongeren;
- e. moeite om daadwerkelijk te verhuizen bij ouderen: kleiner wonen, geen (grote) tuin meer, nieuwe omgeving;
- f. het eerst willen verkopen van de eigen woning (versterkt door de huidige ruimere markt voor koopwoningen), voordat een nieuwe woning wordt gekocht.



Multifunctionele woningen van DBW in aanbouw in De Pal (Elburg)



Kans voor inbreiding: vmbo-locatie De Omloop (Elburg)

Kansen op inbreidingslocaties

Op korte termijn komen vier locaties beschikbaar voor woningbouw, waarop nu nog vestigingen van een vmbo-scholengemeenschap zijn gesitueerd. Het gaat om de locaties Burgemeester Folkerts, Rehoboth, Wildemaet en De Omloop (inclusief Hooghordel).

De woningmarktanalyse besteedt hier uitgebreid aandacht aan en formuleert een advies voor het woningbouwprogramma. Vooralsnog wordt uitgegaan van in totaal 163 woningen voor alle locaties samen. Daarvan zijn in het programma 40 grondgebonden woningen voor senioren (multifunctionele woningen) in de huursector en 53 appartementen in de huur- en koopsector opgenomen. Het laatst genoemde type omvat overigens ook woningen voor starters. Hoofdstuk 7 van de woningmarktanalyse geeft het totale programma meer in detail weer. Alleen op de locatie Burgemeester Folkerts zijn geen specifieke woningen voor senioren geprojecteerd, vanwege te grote afstanden tot de meeste voorzieningen.

Er is een uitvoeringsmaatregel geformuleerd om de doorstroming van ouderen, vooral naar woningen in de koopsector, te stimuleren. Hierbij zijn bijvoorbeeld al afspraken gemaakt met de makelaardij dat potentiële kopers over het aanbieden van een gratis financiële doorrekening.

Over vier tot vijf jaar (2008/2009) zullen ook in 't Harde op in totaal vijf inbreidingslocaties (de totale capaciteit is globaal 75 woningen) nieuwe kansen ontstaan. De gemeente is nu in gesprek met betrokkenen en bezig met de voorbereidingen voor de herbestemming en verplaatsing van de huidige functies. De herontwikkeling vindt plaats in relatie tot de ontwikkeling van een extramurale zorg- en diensteninfrastructuur in 't Harde. Na de stedenbouwkundige ontwikkeling zal de planologische procedure (bestemmingsplan) starten. Het hele proces duurt naar verwachting in totaal zeker vier jaar.

Verpleeghuis De Voord is bezig met de planprocedures om 15 woonzorgwoningen te bouwen aan het verpleeghuis. Het betreft een appartementencomplex in drie bouwlagen. De provincie heeft het plan inmiddels goedgekeurd. Het plan is echter nog niet onherroepelijk. Op dit moment is nog niet duidelijk of de bezwaren die er zijn zullen leiden tot een procedure bij de Raad van State.

Uitvoeringsmaatregelen

12. De gemeente streeft naar een groter aandeel en gevarieerder aanbod van seniorenwoningen (multifunctionele woningen) in het nieuwbouwprogramma, in het bijzonder op de daarvoor geschikte inbreidingslocaties. Er is daarbij ook behoefte aan duurdere koop- en huurwoningen, mits deze woningen met een ruime oppervlakte worden gerealiseerd.
13. De gemeente, de uitvoerende partijen bij nieuwbouw en de seniorenraad willen de doorstroming van ouderen naar een senioren(koop)woning stimuleren zetten hiervoor een begeleidings-, promotie- en informatieprogramma op.

Nieuwbouw voor gehandicapten

In 't Harde en Elburg zijn enkele woonvoorzieningen voor gehandicapten aanwezig. Voorbeelden zijn de gezinsvervangende tehuizen van De Steenrots, begeleid wonen (EBC, 's Heeren Loo en RIBW).

In het vorige Beleidsplan wonen stond aangegeven dat de gemeente en DBW een haalbaarheidsonderzoek zouden gaan doen naar de realisatie van een kleinschalige woonvoorziening voor gehandicapten. Inmiddels hebben enkele aanbieders zich gemeld en zijn er al afspraken gemaakt over de realisatie van een project van 12 appartementen voor 12 personen tot 35 jaar. Zes appartementen zijn voor lichamelijk gehandicapte cliënten van stichting Contour, zes voor verstandelijk gehandicapte cliënten van stichting Philadelphia. Twee appartementen zijn gereserveerd voor de gemeenschappelijke ruimte, een kantoor en de slaapwacht. DBW zal het complex realiseren. Naar verwachting is het project eind 2005 gereed.

De gemeente staat positief tegenover nieuwe initiatieven van zorgaanbieders die qua schaal, ruimtelijke kenmerken en behoefte passen binnen een nieuwbouwplan. Zo is naar voren gekomen dat er behoefte zou kunnen zijn aan een kleinschalige woonvoorziening voor jongeren uit de jeugdzorg en/of -psychiatrie. Op dit moment laat de ruimte in de bestemmingsplannen in Elburg zo'n initiatief echter (nog) niet toe.

Woonwagens en standplaatsen

In de gemeente Elburg zijn vijf woonwagens en zes standplaatsen gesitueerd in een centrum aan de Giek. DBW voert voor de gemeente het beheer en de exploitatie van de standplaatsen uit. De standplaatsen zijn eigendom van de gemeente. De woonwagens zijn in eigendom van de bewoners.

De gemeente streeft ernaar om het bezit aan DBW over te dragen. DBW is hier vooralsnog terughoudend over.

Uitvoeringsmaatregel

14. De overdracht van de standplaatsen zal verder worden uitgewerkt in de prestatieafspraken.

Permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven.

De handhaving van permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven is al enige tijd onderwerp van discussie. Het ministerie van VROM geeft gemeenten de laatste tijd meer ruimte om permanente bewoning te gedogen. De provincie hanteert echter nog een strikt handhavingsbeleid. De gemeente Harderwijk heeft hiermee overigens ook successen geboekt. De gemeente Elburg heeft een inventarisatie gemaakt van de omvang van de permanente bewoning: het betreft ongeveer 100 gevallen.

Hiervan wordt een aantal gedoogd via een persoonsgebonden gedoogbeschikking (dat betekent beëindiging van bewoning na het vertrek van de bewoner) en een aantal valt onder het overgangsrecht en heeft een permanente status.

Uitvoeringsmaatregel

15. De gemeente wil de aanpak van permanente bewoning van recreatiewoningen en -verblijven in regionaal verband afstemmen.



Woonzorgcentrum Mariposa (t Harde)



Karakteristieke woningen aan de Nunspeterweg (Elburg-Molendorp)

Huisvesting van statushouders

Over de huisvesting van statushouders heeft de gemeente op basis van de rijkstaakstelling inmiddels afdoende afspraken gemaakt met de lokale verhuurders. Deze zullen voor de komende jaren worden gecontinueerd. Afgesproken is dat de verhuurders voldoende woningen beschikbaar stellen voor het huisvesten van het aantal statushouders. Dit levert vooralsnog geen problemen op. Gestreefd wordt naar een evenwichtige spreiding over de wijken en kernen in de gemeente. DBW wijst de woningen toe.

5.3.3 Vraggericht (ver)bouwen en diversiteit in kwaliteit

Beleidsdoel 3

Het gemeentelijk woonbeleid is erop gericht bij woningaanpassing en nieuwbouw zo goed mogelijk in te spelen op de sterk toegenomen diversiteit van de kwalitatieve woningvraag van alle woningzoekenden.

Verbetering, herstructurering en herontwikkeling

In het kader van ISV-1 (periode 2000-2004) heeft de gemeente voor het project Verbetering Molendorp subsidie bij de provincie aangevraagd en toegekend gekregen (ruim € 440.000). In Molendorp worden 26 huurwoningen van DBW in 2005 'gerehabiliteerd': deze gemeentelijke monumenten worden gerenoveerd, gerestaureerd en voorzien van een aanbouw, zodat bewoning door senioren mogelijk wordt. De woningen zijn gelegen aan de Molenweg, Molenkampdwarstraat en Nunspeterweg. Vrijkomende woningen elders in de wijk worden nu al benut om de bewoners van deze woningen (tijdelijk) te herhuisvesten en zo het complex vrij te maken.

Ook wordt de infrastructuur verbeterd in de drie genoemde straten en in de Graaf Ottostraat, Hertogstraat en Burchtstraat.

Strategisch gezien is deze wijk bijzonder geschikt voor ouderen, vanwege het nabijgelegen Het Nieuwe Feithenhof en de op geringe loopafstand gelegen voorzieningen in de binnenstad. Bovendien voelen ouderen zich gevoelsmatig tot deze wijk aangetrokken.

Vooruitlopend op het ISV-2 heeft de gemeente in concept een ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing ('*Historische parel aan het water*') opgesteld, hoewel Elburg is aangewezen als zogenaamde projectgemeente (zie paragraaf 2.1.4). Dit programma is nog niet vastgesteld door het gemeentebestuur, in afwachting van het nieuwe ISV-beleidskader. De gemeente noemt drie kernthema's of doelstellingen, die vervolgens worden uitgewerkt in projecten:

- a. Versterking van bestaande economische functies en benutten van toeristische potenties. Projecten in voorbereiding of uitvoering zijn:
 - Aanleg tweede deel Oostelijke Rondweg (gereed).
 - Ontwikkeling Havenkade (o.a. herinrichting Havenkade, versterken ruimtelijk-functionele samenhang tussen Haven en Vesting, beter benutten toeristisch-recreatieve potenties);
 - Aanleg bedrijventerrein Broeklanden/bedrijventerrein Doornspijk.
 - Aanleg bedrijventerrein 't Spoor (gereed).
 - Revitalisering Kruismaten (ontsluiting, uitstraling, verkaveling, parkeersituatie, inrichting openbaar gebied, groenstructuur, beveiliging).
- b. Streven naar een evenwichtig en duurzaam woonmilieu met kwalitatief goede voorzieningen en een optimale leefbaarheid met behoud van landschappelijke en monumentale waarden. Projecten in voorbereiding of uitvoering zijn:
 - Pilotproject verbetering 't Harde Oost (in uitvoering).
 - Herontwikkeling vmbo-locaties (in voorbereiding).
 - Aanpassen wijk Molendorp (in uitvoering).
 - Verbetering verlichting achterpaden (gereed).
 - Beveiliging bestaande woningen (€ 23 per woning aan gemeentelijke stimuleringspremie voor het aanbrengen van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen).
 - Verplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven uit de kern Doornspijk (voor een bedrijf uitgevoerd, voor twee andere bedrijven in voorbereiding).
 - Het Groene Hart: herinrichting tot groen verblijfsgebied (bestemmingsplan in ontwerp).
 - Geluidshinder.
 - Bodemsanering.
 - Stad Elburg (gereed: enkele bedrijven zijn verplaatst).
- c. Streven naar een integrale en interactieve aanpak. Dit betekent een grote betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties.

Uitvoeringsmaatregelen

16. De gemeente werkt het ontwikkelingsprogramma uit tot een visie Stedelijke ontwikkeling op basis van het provinciale beleidskader ISV, actualiseert daarbij de projectenlijst en stelt het bijbehorende programma vast. De gemeente voert deze visie vervolgens ook uit.
17. De gemeente vraagt voor de genoemde projecten een ISV-bijdrage bij de provincie aan. Op iets langere termijn zullen naar verwachting ook herstructureringsmaatregelen in de vroegnaoorlogse wijken nodig zijn. Dit betreft de gebieden Oosthoek, 't Harde-West en Doornspijk. Hoewel de verhuurbaarheid in deze gebieden nu goed te noemen is, is de

toekomstverwachting minder gunstig. Dit heeft vooral te maken met de ouderdom en de relatief kleine woonoppervlakte van de woningen. Er is in het kader van groot onderhoud de laatste jaren een flinke impuls gegeven aan het voorzieningenniveau van de woningen (elektriciteit, sanitair, keuken, tegelwerk).

Van een klein deel van de woningen is de kwaliteit echter zodanig, dat sloop of nieuwbouw de beste optie is. Dit betreft woningen in 't Harde-West en in Doornspijk.

Maatregelen in de bestaande huurwoningvoorraad

In 2003 heeft DBW haar strategisch voorraadbeleid geactualiseerd. Daarbij werd een strategie geformuleerd die een combinatie bevat van ongewijzigd doorexploiteren, beperkte sloop en vervangende nieuwbouw, kwaliteitsverbetering voor het grootste deel van de voorraad (variërend van isoleren tot het geschikt maken voor senioren), beperkte verkoop en een inflatievolgend huurbeleid voor het hele bezit.

In grote lijnen wordt dit beleid uitgevoerd. Wel is er sprake van een zeker 'dynamiek' in de ontwikkelingen, waardoor niet alles loopt zoals verwacht. Zo was het eerst de bedoeling om bij de verbetering van een aantal eengezinswoningen de derde slaapkamer te veranderen in een natte cel. Dit is toch niet uitgevoerd vanwege de verminderde geschiktheid voor bewoning door gezinshuishoudens.

Op dit moment is een kleinschalig sloop/nieuwbouwproject in 't Harde in uitvoering (Parkweg).

Slechts incidenteel worden woningen verkocht. Het gaat meestal om woningen die verspreid staan in een blok eigen woningen. Vanwege de grote druk op de huurvoorraad, is DBW terughoudend met de verkoop op grotere schaal.

Ook verhuurders van de circa 400 andere huurwoningen hebben voor zover bekend geen plannen tot verkoop. Zij hebben dat in de afgelopen jaren ook niet gedaan.

DBW biedt de huurders ruime mogelijkheden om zelf voorzieningen aan te brengen. In overleg kunnen huurders zelf al diverse permanente voorzieningen aanbrengen. Vaak gaat het om dakkapellen, dakramen en het plaatsen of slopen van muren. Het beleid voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV), zal door DBW echter nog schriftelijk worden opgesteld naar de huidige praktijk.

Eigenaarbewoners hebben op grond van het Bouwbesluit al de mogelijkheid om aanbouwen tot 2,50 meter vergunningvrij te realiseren. De gemeente gaat met aanvragen voor aanpassing van de woning doorgaans soepel om. Zo wordt waar mogelijk medewerking verleend aan verzoeken om de garage tot woonruimte (slaapkamer) om te bouwen. Dergelijke aanpassingen maken de woningen vaak beter geschikt voor bewoning door ouderen met een lichamelijke beperking.

Uitvoeringsmaatregel

18. De gemeente wil ruimere mogelijkheden bieden, bijvoorbeeld bij het wijzigen van bestemmingsplannen of het geven van vrijstellingen, teneinde mee te werken aan verzoeken van ouderen en/of bewoners met een beperking of medische indicatie om deze bewoners langer in hun huidige woning te kunnen laten wonen. Zij werkt dit uit in het kader van de beleidsontwikkeling voor de woonservicezones.

Verdeling van nieuwe koopwoningen en bouw kavels

Nieuwbouwkoopwoningen en bouw kavels werden tot voor kort uitsluitend toegewezen aan degenen die lokaalgebonden zijn en op basis van privaatrechtelijke voorwaarden. De gemeente maakt hierover in overeenkomsten en bij de gronduitgifte afspraken met projectontwikkelaars.

Tot 2000 werkte de gemeente met voorinschrijving en toewijzing op grond van punten (registratieduur). Daarna is het aanbodmodel geïntroduceerd, zodat woningzoekenden die voldoen aan de gestelde bindingseisen kunnen reageren op aangeboden woningen en kavels in de lokale huis-aan-huiskrant. Er is nog enkele jaren een overgangsregeling van kracht geweest, waarbij belangstellenden op de oude wachtlijsten voorrang genieten.

Het is de bedoeling om in regionaal verband te (Noord-Veluwe) komen tot een nadere afstemming van de toewijzing van nieuwe koopwoningen. De eerste stap hiervoor is gezet: het afstemmen van de kooprijsgrens. Over de volgende stap, het regionaal aanbieden van (nieuwe) koopwoningen tot de kooprijsgrens, wordt in regionaal verband gesproken.

In paragraaf 5.3.1 is in uitvoeringsmaatregel 6, in relatie tot de doorstroming, over dit onderwerp al een maatregel verwoord.

Particulier opdrachtgeverschap

Het Rijk vraagt gemeenten om veel aandacht te besteden aan de wensen van de woonconsumenten. Een van de instrumenten die daarbij wordt genoemd is het particulier opdrachtgeverschap. Ook de provincie wil dit stimuleren en heeft dit in de regionale visie (het afsprakenkader op basis van de provinciale woonvisie) als wenselijk opgenomen. Een van de afspraken met onder meer Elburg is dat zowel de gemeente als de provincie inventariseert wat de mogelijkheden zijn voor alternatieve vormen van particulier opdrachtgeverschap, zoals consumentgerichte projectontwikkeling en collectief opdrachtgeverschap.

In Gelderland wordt ongeveer een op de acht woningen in particulier opdrachtgeverschap gebouwd, waarvan driekwart in samenwerking met een architect. De andere huishoudens ontwerpen hun woning zelf (bron: WBO 2002).

In Elburg is sprake van zelfbouw op een redelijke schaal. Dit gebeurt zowel individueel (bouw kavels voor vrijstaande woningen) als door twee huishoudens tegelijk (bouw kavels voor twee-onder-een-kapwoningen). Hiernaar is de vraag ook het grootst.

Uitvoeringsmaatregel

19. De gemeente zal deelnemen aan de regionaal op te richten projectgroep, die zal onderzoeken welke alternatieve vormen van particulier opdrachtgeverschap haalbaar en wenselijk zijn.

Actief grondbeleid gemeente

De gemeente wil graag een actievere rol spelen op de grondmarkt. Daardoor is het mogelijk meer invloed uit te oefenen op het kwalitatieve bouwprogramma. Verschillende lokale partijen noemden tijdens de werkconferentie (februari 2004) het geringe grondbezit van de gemeente als knelpunt voor het succesvol kunnen inspelen op de woningbehoefte. De verkoop van bouwgrond is juridisch nauwelijks afdwingbaar, zodat altijd gestreefd wordt naar verkoop onder redelijke voorwaarden. Onteigening is pas mogelijk als er een onherroepelijk bestemmingsplan ligt en daarvoor moet er weer een programma liggen.

Met de gewijzigde Wvg lijken er meer kansen voor gemeenten te zijn om bouwgrond te kunnen aankopen. Daardoor krijgen nu alle gemeenten het recht om te besluiten dat zij bij de verkoop van grond door de eigenaar voorrang willen hebben. Voor marktpartijen wordt het daardoor moeilijker grond aan te kopen waar ook de gemeente belangstelling voor heeft. Een voorwaarde die de wet stelt is dat de gemeenteraad binnen twee jaar na haar besluit tot vestiging van het voorkeursrecht een bestemmingsplan vaststelt. Deze termijn mag een keer met een jaar worden verlengd. Het instrument heeft dus vooral zijn waarde als er op korte termijn een bestemmingsplan kan worden opgesteld of als er al een vigerend bestemmingsplan is. Het vestigen van een voorkeursrecht is minder geschikt om in te zetten ter ondersteuning van een toekomstvisie of toekomstige uitbreiding op iets langere termijn. Bovendien lijkt de voorwaarde om binnen twee jaar een bestemmingsplan vast te stellen in de praktijk strijdig te zijn met de provinciale opstelling bij het ruimtelijke beleid: zij stelt dat de komende jaren (bijvoorbeeld tot 2010) er geen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

De gemeente heeft recent in enkele gebieden het voorkeursrecht gevestigd. Er lopen procedures voor het gebied tussen de Rondweg en de Oostendorperstraatweg (ten zuiden van de begraafplaats), Vossenakker en Waterlanden I fase 2.

Door grondprijisdifferentiatie door de gemeente en investeringen door DBW kan een grotere diversiteit aan woningtypen worden gerealiseerd, vooral door de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen. Anderzijds wordt deze actieve rol steeds lastiger en risicovoller, vanwege de hoge grondprijzen en de daaruit voortvloeiende exploitatietekorten.

Uitvoeringsmaatregel

20. De gemeente gaat door met haar actieve grondbeleid en past de Wvg waar mogelijk en zinvol toe.

Planologische procedures

Het duurt vaak jaren, voordat een bestemmingsplan dat wordt ontworpen en uiteindelijk vastgesteld, ook daadwerkelijk uitmondt in de oplevering van woningen. Zo is de gemeente al in 1996 begonnen met het bestemmingsplan voor De Pal, waarvan dit jaar de eerste woningen worden opgeleverd. In de tussentijd is de woningmarktsituatie fors veranderd. Wanneer het bouwprogramma al vroegtijdig tot in detail vastligt, bestaat dus het risico dat niet wordt gebouwd conform de behoefte.

De gemeente kan ervoor kiezen om in bestemmingsplannen te werken met bouwstroken, waarbinnen flexibel kan worden omgegaan met de typologie afhankelijk van de vraag-aanbodssituatie. Zo kunnen hoek/tussenwoningen bijvoorbeeld gemakkelijker in twee-onder-een-kapwoningen worden omgezet en omgekeerd. Het nadeel hiervan is dat deze flexibiliteit ook geldt voor de marktpartijen en zich dus tegen de gemeentelijke visie kan keren.

De gemeente heeft deze werkwijze toegepast in het bestemmingsplan De Pal. In de praktijk is het ook voorgekomen dat bij een aantal bouwstroken de woningen daarbinnen zijn verbreed.

Het ministerie van VROM bereidt een wetwijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) voor. Behalve een bijdrage aan de duurzame leefomgeving beoogt de wet ook de duur van bestemmingsplanprocedures te halveren (van 58 weken naar 22-24 weken).

In mei 2003 is het wetsvoorstel voor het eerst naar de Tweede Kamer gestuurd. Naar verwachting treedt de nieuwe wet niet voor 2005 in werking.

Een hoopgevend initiatief is dat van de stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in samenwerking met de gemeente Overbetuwe. In dit experiment ('Het onbestemd bouwen') maakt de gemeente afspraken met een ontwikkelaar voor de locatie Valburg Zuid over het in een zo laat mogelijk stadium vastleggen van het programma indien de vraag verandert. Er is sprake van een zogenaamde nulvariant waarover de gemeente en de ontwikkelaar afspraken hebben gemaakt. De beoogde voordelen zijn:

- maximaal kunnen inspelen op de actuele vraag (gemeente, ontwikkelaar, woonconsument);
- het slechts eenmalig hoeven aanbieden en op de markt brengen van het woningaanbod, zodat het de kosten en vertraging als gevolg van herontwikkeling worden vermeden (ontwikkelaar, gemeente);
- garantie van een zekere minimale opbrengst (ontwikkelaar).

Uitvoeringsmaatregel

21. De gemeente volgt de ontwikkelingen en resultaten van het SEV-experiment en streeft naar het maken van vergelijkbare afspraken met de ontwikkelaars van grotere bouwlocaties.

Duurzaam en levensloopbestendig bouwen

De minimale uitrustingskwaliteit van woningen is vastgelegd in het Bouwbesluit. Het staat partijen vrij om een kwaliteitsniveau te realiseren dat het Bouwbesluitniveau overstijgt. De gemeente Elburg heeft in regionaal verband een convenant ondertekend en voert dit actief uit. Ondertekenaars van het convenant zijn, behalve de gemeenten in de Noordwest-Veluwe, onder meer de woningcorporaties, NVOB, BNA, energiebedrijf NUON en de Waterleidingmaatschappij Gelderland. Partijen zijn op grond van dit convenant verplicht om 75% van de maatregelen van het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen voor woningen te realiseren. Ook het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw maakt hiervan deel uit. Voor de komende jaren streeft de gemeente naar een aanscherping van de Energieprestatienorm (EPN) voor nieuwe woningen, met name door het op grotere schaal toepassen van zonne-energie.

De eisen voor duurzaam bouwen zijn, ook met het convenant, niet afdwingbaar. De gemeente ondervindt dat en merkt dat het convenant in praktijk moeilijk te realiseren is bij particuliere bouwers. Zo willen particulieren vaak niet zonder kruipruimte bouwen.

Ontwikkelaars (inclusief DBW) en aannemers voeren het convenant wel goed uit. Zodoende zijn er in De Pal en in Waterlanden diverse dubo-maatregelen toegepast.

Aanpasbaar bouwen is een vorm van duurzaam bouwen. In het Bouwbesluit zijn minimale eisen voor aanpasbaar bouwen opgenomen, vooral wat de bruikbaarheid en toegankelijkheid betreft. In de afgelopen jaren is in de gemeente een aantal zogenoemde multifunctionele woningen gerealiseerd, die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens in verschillende leeftijdsklassen. De gemeente wil deze lijn de komende jaren doorzetten. Overigens wordt de laatste jaren in landelijke nota's en onderzoeken steeds vaker gesproken over levensloopbestendig bouwen in plaats van aanpasbaar bouwen.

Bij levensloopbestendig bouwen speelt ook een aantal aanvullende eisen, bijvoorbeeld een goede ligging ten opzichte van zorg-, welzijns- en voorzieningen (bank, winkel, etc) een belangrijke rol. Deze eisen zijn gebaseerd op het WoonKeur-certificaat (zie definitie bijlage 3). DBW bouwt waar mogelijk levensloopbestendig. De projecten met multifunctionele nultredenwoningen in De Pal zijn daar een goed voorbeeld van.

Uitvoeringsmaatregel

22. De gemeente wil prestatieafspraken met de beide corporaties en andere initiatiefnemers maken over het levensloopbestendig bouwen.

Architectonische en stedenbouwkundige vormgeving

De gemeente heeft voor het plan Achterweg voor het eerst gewerkt met een beeldkwaliteitplan (bqp). De ervaringen hiermee zijn positief. De gemeente formuleert in het bestemmingsplan 'De Pal' kwaliteitseisen voor de architectonische vormgeving op straatniveau (architectuureenheden, relatie openbaar-privé, daken, kleur- en materiaalgebruik).

De gemeente heeft het gemeentelijke welstandsbeleid laten uitwerken door het Gelders Genootschap (de provinciale welstandscommissie) opdracht gegeven om een welstandsnota op te stellen. De nota is in mei 2004 door de raad vastgesteld.

Het doel van het welstandsbeleid is om het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving te behartigen. Met het welstandsbeleid kan de gemeente volgens de nota 'in alle openheid een effectief controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Er zijn algemene, universele welstandscriteria opgenomen op basis van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsprincipes. Deze criteria zijn de basis voor gebiedscriteria en sneltoetscriteria (voor licht-vergunningplichtige bouwplannen). Deze trits van criteria biedt op verschillende niveaus handvatten.

Het reclamebeleid maakt geen onderdeel (meer) uit van de welstandsnota. Met name voor het beschermde stadsgezicht van de binnenstad zal dit apart worden uitgewerkt.

De gemeente heeft in de bestemmingsplannen 'Stad Elburg' en 'Buiten de Veste' haar beleid voor het beschermde stadsgezicht vastgelegd. De gemeente telt rijksmonumenten, maar ook veel gemeentelijke monumenten (onder meer varende monumenten). Er bestaat een gemeentelijke subsidieregeling ten behoeve van de instandhouding van deze gemeentelijke monumenten.

6 Bevorderen van het woon- en leefklimaat

6.1 Inleiding

De zorg voor een goed woon- en leefklimaat in nieuwe, maar vooral ook in bestaande wijken, is een belangrijk onderwerp voor het woonbeleid. Bij leefbaarheid gaat het om een combinatie van fysieke, sociale en economische factoren, zoals aanpak van de woningvoorraad, inrichting van de woonomgeving en vergroten van de sociale veiligheid. De aanpak van leefbaarheidsproblemen is gebaseerd op een integrale visie op een wijk. Hierbij is de gemeente coördinator van het proces van een integrale visieontwikkeling. De inzet van zowel gemeente als corporatie is erop gericht om zo snel mogelijk een woon- en leefomgeving te creëren of te handhaven die objectief als veilig wordt ervaren.

Behoud en verbetering van het woon- en leefklimaat verloopt in de regel via een groeiproces. Deze doelstelling reikt verder dan enkel het terrein van het wonen. De aandacht dient tevens uit te gaan naar het bevorderen van de sociale cohesie en de kwaliteit van de woonomgeving. Verder gaat het om zaken zoals de veiligheid en de economische vitaliteit van de gemeente. Dat vereist een integrale gebiedsgerichte aanpak, hetgeen zowel organisatorisch als inhoudelijk een complexe opgave is. Bij het realiseren van de beoogde doelstellingen zullen meer gemeentelijke disciplines en externe partijen vanuit diverse beleidsterreinen betrokken moeten worden. De gemeente wil daaraan middels haar woonbeleid bijdragen door beleidsinitiatieven die gericht zijn op het voorzien in de woningbehoefte, in nauw overleg met haar externe partijen zo goed mogelijk af te stemmen op de planontwikkelingen op wijk- en buurniveau en in het kader van de stedelijke vernieuwing in Elburg. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsthema's voor het bevorderen van het woon- en leefklimaat en de relatie tussen het gemeentelijk woonbeleid en de integrale aanpak van behoud en verbetering van de kwaliteit van bestaande woongebieden.

6.2 Beleidsdoelen

Met betrekking tot het bevorderen van het woon- en leefklimaat zijn de volgende beleidsdoelen voor het gemeentelijk woonbeleid geformuleerd:

4. Bevorderen van een eenduidige en integrale aanpak van het bestaande gebied.
5. Bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

6.3 Beleidsvoornemens

6.3.1 Bevorderen eenduidige en integrale aanpak

Beleidsdoel 4

Het zo veel mogelijk bevorderen van een eenduidige en integrale aanpak van het bestaande gebied.

Wijk- en buurtbeheer

Gegeven de noodzaak van een integrale benadering ligt het voor de hand om thema's als differentiatie van het woningbestand, leefomgevingskwaliteit en stedelijke vernieuwing primair uit te werken in het kader van actuele beleidsontwikkelingen in Elburg met een integraal karakter. Een voorbeeld daarvan is het wijkbeheerproject in 't Harde-Oost dat in mei 1999 is opgestart. Dit project is ontstaan vanuit de wens van de gemeente om de inwoners te betrekken bij het gemeentelijk beleid en is bedoeld om de leefbaarheid in de wijk op peil te houden. Er is een wijkcomité opgericht en er zijn een wijkcontactambtenaar en wijkwethouder aangewezen. Zichtbare resultaten die zijn geboekt liggen in de sfeer van verkeersmaatregelen, herbestraten van trottoirs en verlichting. Daarnaast is een groeiende groep bewoners betrokken geraakt bij dit project. Wijkgericht werken vergt van de gemeente een andere werkwijze dan zij gewend is, bijvoorbeeld als het gaat om de toedeling van verantwoordelijkheden, de budgettering en haar interactieve, klantgerichte houding.

Ook in Oosthoek (Elburg) is een dergelijk wijkbeheerproject opgestart. Beide projecten zijn inmiddels positief geëvalueerd en hebben een structureel vervolg gekregen: in maart 2004 heeft de gemeente besloten om twee wijkcontactambtenaren in deeltijd aan te stellen: vanuit de sector Openbare Ruimte en vanuit de sector Maatschappelijke Zaken. Zij adviseren het gemeentebestuur en zijn de contactpersonen voor de (op te richten) wijkcomités, die allerlei signalen over actuele ontwikkelingen in de woon- en leefomgeving moeten afgeven.

Het was de bedoeling om in totaal vijf wijken te onderscheiden, die samen de hele gemeente omvatten: 't Harde, Doornspijk, Oosthoek, Oostendorp/De Pal en Vesting/Molendorp. De drie eerste gebieden zullen het eerst operationeel zijn. Zo is medio juni 2004 een wijkcontactavond voor 't Harde georganiseerd, als start van het wijkgericht werken in deze kern. Getracht wordt om op basis van deze avond om in september 2004 een wijkcomité op te richten.

Er wordt voor Doornspijk naar gestreefd om in februari 2005 een wijkcomité op te richten.

Inmiddels is het, vanwege financiële redenen, nog onduidelijk of ook in de laatste twee wijken (Oostendorp/De Pal en Vesting/Molendorp) het wijkgericht werken gestalte zal gaan krijgen. De raad moet hierover nog een besluit nemen.

Uitvoeringsmaatregel

23. De gemeente bouwt het wijk- en buurtgericht werken verder uit, te beginnen met het opstarten en actief onderhouden van relaties met wijkcomités.

6.3.2 Bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving

Beleidsdoel 5

Het zo veel mogelijk bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Situatie

De leefbaarheid in Elburg is in algemene zin goed en de kwaliteit van de leefomgeving hoog. Dit blijkt tevens uit de hoge waardering van de woning en de woonomgeving en de redelijk tot goede waardering van diverse voorzieningen (bron: Woningmarktonderzoek 2001). Er zijn geen aanwijzingen dat deze situatie sterk veranderd is.

Aandachtspunten

De aandachtspunten die in het woningmarktonderzoek van 2001 genoemd werden en nog actueel zijn, zijn:

- Het vertrekoverschot van jongeren, met alle gevolgen van dien voor de lokale sociale structuur (verenigingsleven, vergrijzing) en economie (draagvlak voorzieningen, startende bedrijfjes, door vertrek afnemende verhuurbaarheid en dergelijke).
- Verkeer: hoge belasting van het wegennet door onder meer de dagelijkse woon-werkpendel (wat weer met de relatief lage lokale werkgelegenheid te maken heeft) en een ontbrekende adequate openbaarvervoerverbinding, overlast door verkeerslawaaï en onveilige verkeerssituaties.
- Onveiligheidsgevoelens: ongeveer een op de tien Elburgse huishoudens kent in de gemeente een plek waar men zich onveilig voelt en waar men 's avonds liever niet komt. Eén op de 12 huishoudens acht de kans groot dat binnen een jaar in huis wordt ingebroken.
- 8% van de huishoudens ondervindt overlast van hondenpoep.



Veel verkeer gaat over de Eperweg ('t Harde)

Uitvoeringsmaatregel

24. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om jongeren langs de lijn van werkgelegenheidsbevordering beter vast te houden in de gemeente door allereerst onder meer met lokale bedrijven en onderwijsinstellingen te overleggen over de ontwikkelingen, bedreigingen en kansen.

Integraal wijk- en buurtbeheer

Paragraaf 6.3.1 beschreef al de ontwikkeling van het wijk- en buurtbeheer in Elburg. Mede hierdoor krijgt de gemeente meer inzicht in actuele leefbaarheidsonderwerpen in de wijken en kan zij daar gericht op inspelen.

Verder is het van belang om meer kansen voor (jongere) nieuwe inwoners te bieden op de lokale woningmarkt (zie paragraaf 5.3.1). Ook dient de gemeente actiever nieuwe (economische) impulsen in de kernen te bevorderen, bijvoorbeeld door het faciliteren en stimuleren van de lokale werkgelegenheid en van voorzieningen. Dergelijke impulsen bevorderen de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen.

Inbreng van andere partijen

Ook besteedt DBW veel aandacht aan de kwaliteit van de woonomgeving. Reeds genoemd is bijvoorbeeld de betrokkenheid bij de renovatie van huurwoningen in Molendorp. DBW heeft daarnaast de planvorming en realisatie van de infrastructurele verbeteringen meegefinancierd en een speelterrein (nabij de Wildemaet) mede op initiatief van de bewoners opgeknapt.

Veiligheid

De gemeente heeft begin 2004 het *Integraal Veiligheidsplan 2004-2007* vastgesteld. In haar beleid onderscheidt de gemeente vier veiligheidsvelden met daarbinnen een aantal thema's:

1. woon- en leefomgeving: in en om woning (inclusief huiselijk geweld), leefbaarheid, sociale weerbaarheid, overlast, geweld, criminaliteit;
2. bedrijvigheid: bedrijventerreinen, winkelcentra, uitgaan, toerisme, evenementen.
3. jeugd: overlast, 12-minners, allochtone jongeren, risicogroepen, alcohol en drugs;
4. fysieke veiligheid: verkeer, infrastructuur, rampen.

Uit dit brede spectrum waar het veiligheidsbeleid op ingrijpt, zijn enkele speerpunten geselecteerd voor de komende jaren, die uitgewerkt zijn in acties:

- overlast en onveiligheidsgevoelens: politietoezicht, 'streetcorner express', veiligheidseisen bij planvorming, verlichting fietspaden in buitengebied, snelheidscontroles, etc.;
- leefbaarheid en sociale weerbaarheid: wijkgericht werken, overleg met bewonersgroepen, handhaving regels hondenpoep, adoptie speelvoorzieningen, etc.;
- criminaliteit: taakstraffen bureau Halt, fietsendiefstalproject, vandalismepreventieproject, inbraakpreventie, Politiekeurmerk Veilig Wonen, etc.;
- veiligheid op bedrijventerreinen en winkelcentra: beveiligingsproject industrieterrein Kruismaten en de haven, voorlichting preventie winkeldiefstal en vandalisme;
- 12-minners: 12min-netwerk, vroegtijdige signalering problemen;
- alcohol en drugs: voorlichting ouders, vrijwilligers in buurt- en sportaccommodaties en jongeren, aanvullende maatregelen samen met horeca, handhaving, etc.

Aangezien het bovengenoemde beleid reeds is vastgesteld en afzonderlijk wordt geëvalueerd en geactualiseerd waar nodig, zijn hiervoor geen nieuwe uitvoeringsmaatregelen opgenomen.

7 De gemeente en haar beleidspartners

7.1 Relatiebeheer

De gemeente wil het relatiebeheer met haar beleidspartners als volgt vormgeven.

Tabel 4 Partners van de gemeente

Organisatie/partner	Contact/Frequentie	Wanneer nodig in proces	Doel van betrekken
DBW	Ongeveer een keer per maand tot twee maanden (regulier) en wanneer verder nodig.	Door de nieuwe opzet van BBSH is constant overleg en samenwerking vereist: vanaf eerste besluitvorming van een project tot afronding.	Beide betrokkenen hebben elkaar nodig bij het realiseren van het gemeentelijk beleid. Komen tot afspraken hierover
Omnia Wonen	Ongeveer een keer per drie tot vier maanden (regulier)	Door de nieuwe opzet van BBSH is constant overleg en samenwerking vereist: vanaf eerste besluitvorming van een project tot afronding.	Mede realiseren van het gemeentelijk (woon)beleid. Komen tot afspraken hierover.
Seniorenraad en andere consumentenorganisaties	Ongeveer een keer per drie tot vier maanden (regulier) en wanneer verder nodig.	Aan het begin van plan- en beleidsvorming.	Realiseren van het gemeentelijk (woon)beleid en draagvlak voor de te nemen maatregelen.
Aanbieders en vragers van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen voor ouderen en gehandicapten, zorgkantoor	Nog in te vullen door partijen zelf.	Vanaf begin van plan- en beleidsvorming tot en met uitvoering van zones en beleid op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).	Ontwikkelen en realiseren van drie woonservicezones. Integreren van woon-, zorg- en welzijnsaanbod. Voorbereiden en ontwikkelen van WMO-beleid
Met andere partijen, zoals projectontwikkelaars, makelaars, aannemers etc., wordt op projectmatige basis overleg gevoerd. Wel is er een ambtelijk en bestuurlijk volkshuisvestingsoverleg in de regio dat regelmatig bij elkaar komt. De gemeente wil graag de regie en voortrekkersrol behouden bij de realisatie van nieuwe projecten.			

Uit deze tabel blijkt dat DBW wat het wonen betreft op dit moment de belangrijkste partner van de gemeente is. Omnia Wonen heeft op dit moment een relatief kleine positie in de voorraad. Toch wil de gemeente deze partner meer bij het lokaal woonbeleid betrekken. Er zal met beide partijen regelmatig bestuurlijk overleg zijn, waar nodig ambtelijk overleg en er zullen afspraken met elkaar worden gemaakt in de vorm van prestatieafspraken.

De seniorenraad is een belangrijke vertegenwoordiger vanuit de consumenten in Elburg. Zij vervult nu al een actieve rol en er is al regelmatig overleg. Dit wordt voortgezet.

De gemeente kent al de Kerngroep ouderenbeleid. In dit periodiek overleg participeren behalve de gemeente zelf, de woon-, zorg- en welzijnsaanbieders en de seniorenraad.

Naar aanleiding van de wens om woonservicezones rond de bestaande verzorgings- en verpleeghuizen te realiseren, oriënteert de gemeente zich op dit moment op het verbreden van dit overleg tot een platform van woon-, zorg en welzijnsaanbieders (inclusief zorgkantoor) en consumentenorganisaties voor ouderen en gehandicapten. Dit overkoepelend overleg bewaakt de grote lijnen van het proces, stemt af en neemt waar mogelijk besluiten of bereidt deze voor ten behoeve van de eigen achterban.

Onderliggende projectgroepen (bijvoorbeeld te groeperen rond een woontafel, een zorgtafel en een welzijnstafel) kunnen onderdelen voorbereiden en uitwerken. Naast de woonservicezones zijn zorg en diensten aan huis, het inrichten van een toegankelijke woonomgeving en de voorbereiding en consequenties van de WMO (vanaf 2006) onderwerpen waar het platform zich in elk geval over zou moeten buigen.

7.2 Prestatieafspraken

DBW en Omnia Wonen beheren het grootste deel van de sociale huurvoorraad in Elburg en zijn daarmee de belangrijkste lokale beleidspartners van de gemeente op het gebied van het wonen. In het BBSH is vastgelegd dat corporaties verplicht zijn jaarlijks vooraf hun beleidsvoornemens aan de gemeente voor te leggen.

Met de invoering van het nieuwe BBSH kan de gemeente zich meer richten op het lokale woonbelang en op de prestaties van de lokale corporaties. Afspraken tussen gemeente en corporatie over die prestaties kunnen daaraan bijdragen. Met het opstellen van deze beleidsnota wordt een goede basis gelegd om in het kader van de onderlinge taakverdeling prestatieafspraken met de lokale corporaties te maken.

Overigens heeft de gemeente enige jaren geleden al een conceptconvenant prestatieafspraken met DBW opgesteld. Hierin is een aantal onderdelen van de thema's van het BBSH uitgewerkt:

1. Passend huisvesten van de doelgroep: definitie kernvoorraad, bevorderen van de doorstroming, passendheidscriteria bij de toewijzing, huurbeleid, bijzondere aandachtsgroepen, huursubsidiegebruik en huisvesting van urgent-woningzoekenden.
2. Kwaliteit van het woningbezit: duurzaam beheer en onderhoud, nieuwbouw voor de doelgroep, geschiktheid van de voorraad voor specifieke doelgroepen als ouderen ('opplussen'), inbraakwerende maatregelen in woningen (Politiekeurmerk Veilig Wonen), aanpasbaar bouwen.
3. Financieel beleid: waarborgen financiële continuïteit, maatschappelijk rendement, waarborgen van geldleningen.
4. Leefbaarheid: wijkbeheer (pilot in 't Harde), achterpadverlichting, overlastbestrijding.
5. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer.
6. Overig: voorbereiding overdracht woonwagencentrum, regionalisering woonbeleid.

Uitvoeringsmaatregel

25. De gemeente wil met DBW op korte termijn op basis van deze woonvisie tot een geactualiseerd convenant met prestatieafspraken komen.
26. Ook met Omnia Wonen wil de gemeente tot een dergelijk convenant komen.

Nieuwe onderwerpen waarover de gemeente afspraken wil maken, zijn onder meer de bijdrage aan stedelijke vernieuwingsprojecten en nieuwbouwprojecten in de betaalbare huur- en koopsector en levensloop bouwen en de financiële inzet.

7.3 Procedureafspraken

In het belang van een goede interne en externe afstemming van beleids- en uitvoeringsinitiatieven van de partijen die op de lokale woningmarkt opereren, is in tabel 5 een jaarlijkse cyclus opgenomen voor de ontwikkeling, evaluatie en uitvoering van lokaal woonbeleid. Deze tabel verwoordt niet de huidige praktijk in Elburg, maar het streven van de gemeente.

Tabel 5 Proces voor uitvoering en aanpassing van het woonbeleid

Onderdeel	Kalendermaand											
	april	Mei	juni	juli	aug.	sep.	okt.	nov.	dec.	jan.	feb.	maart
Uitvoering van beleid												
– Uitvoeren van beleid en prestatieafspraken												
Aanpassing van beleid												
– Gemeente evalueert en stelt beleidsdoelen op												
– Corporaties evalueren, stellen beleidsdoelen op												
– Gemeente en corporaties stellen gezamenlijk doelen en beleidsvoornemens op												
– Maken van prestatieafspraken												
– Vaststellen van prestatieafspraken												

Op basis van dit schema ligt het accent gedurende zeven maanden op de uitvoering van het beleid en de prestatieafspraken en gedurende vijf maanden (daarnaast) ook op de evaluatie en bijstelling het beleid en de prestatieafspraken.

De corporatie heeft jaarlijks tot 1 december de tijd om haar beleidsvoornemens aan de gemeente voor te leggen. Bij de gemeentelijke oordeelsvorming wordt het actueel gemeentelijk beleid als toetsingskader gehanteerd. De periode vanaf 1 januari kan de gemeente tevens gebruiken voor het maken van nieuwe of gedetailleerdere prestatieafspraken. Het overleg over de beleidsvoornemens van de lokale corporatie en over prestatieafspraken moet ten slotte vóór 1 maart worden afgerond. Dan beginnen de zeven maanden om dit beleid en de afspraken uit te voeren.

Uitvoeringsmaatregel

27. Jaarlijks evalueert de gemeente in samenwerking met de corporaties (de stand van zaken van) haar woonbeleid.

7.4 Financiële haalbaarheid

De financiële betrokkenheid van het Rijk bij het wonen heeft in de jaren negentig een ware gedaantewisseling ondergaan. Het realiseren van lokale beleidsdoelstellingen is als gevolg daarvan in hoge mate afhankelijk geworden van de mogelijkheden van lokale partijen om financiële risico's te kunnen dragen en dekking te vinden voor het onrendabele deel van noodzakelijk geachte investeringen. Om die reden zal tevens duidelijkheid moeten komen over de financiële condities waaronder de beleidsuitvoering moet worden gerealiseerd. Daarmee wordt vooraf inzicht verkregen in de haalbaarheid.

De gemeente beschikt over een Volkshuisvestingsfonds, dat in 2000 is ondergebracht bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). De middelen in het fonds werden vanaf het begin langs twee wegen aangewend: de gemeentelijke stimuleringslening en de ABN AMRO-stimuleringsregeling. Hieruit zijn al verplichtingen aangegaan, zoals twee laagrentende leningen van in totaal € 550.000 ten behoeve van verplaatsingen van milieuhinderlijke bedrijven in Doornspijk. De ABN AMRO-regeling omvat € 462.000 die kan worden ingezet voor volkshuisvestelijke en stedelijke vernieuwingsprojecten. Deze regeling vervalt in 2012.

De gemeente heeft bij de overdracht naar SVn ook algemene criteria geformuleerd voor de inzet van de beschikbare middelen in de stedelijke vernieuwing: volkshuisvesting (inclusief duurzaam bouwen), monumenten en verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven. Per projectaanvraag wordt beoordeeld of en in welke mate de aanvraag in aanmerking komt.

In de voorgaande hoofdstukken is bij diverse onderwerpen en uitvoeringsmaatregelen de gemeentelijke inzet verwoord. Bijvoorbeeld bij de uitgifte van bouwgrond: hoewel op bestemmingsplanniveau kostendekkendheid wordt nagestreefd, hanteert de gemeente gedifferentieerde prijzen. Grond ten behoeve van sociale woningbouw wordt daarbij tegen kostprijs verkocht.

Daarbij verwacht de gemeente van de corporaties wel de bereidheid om onrendabele investeringen te doen, teneinde de huurprijzen betaalbaar te houden. Bij DBW is dit overigens al de praktijk.

Voor stedelijke vernieuwingsprojecten worden waar mogelijk ook subsidie bij de provincie aangevraagd. Voor een verbeterproject in Molendorp is, zoals gezegd, ook een subsidie toegekend.

Uitvoeringsmaatregelen

28. De gemeente wil de inzet van de middelen in het volkshuisvestingsfonds per project nader invullen, onder meer via prestatieafspraken.
29. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden en wenselijkheid van een starterslening: de mogelijkheid van een laagrentende lening voor startende kopers (via het SVn) die de woonlasten kan drukken en daarmee koopwoningen beter bereikbaar maakt.

8 Uitvoeringsmaatregelen

8.1 Nieuwbouw

Tot voor kort werkte de provincie Gelderland met kwantitatieve woningbouwafspraken met de gemeenten (contingenten). Tabel 6 geeft weer hoeveel nieuwbouwcontingent Elburg heeft gekregen voor de periode 1995 tot en met 2004.

Tabel 6 Nieuwbouwruiimte op basis van provinciaal toegekend contingent

	1995-2004
Ruimte UVP woningbouw	947
Gerealiseerd 1995-2003	639
Resterende ruimte voor 2004	308
Verwachte opleveringen in 2004	340

Ten opzichte van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw (UPW) 1995-2004 van de provincie Gelderland, dat voor Elburg in deze periode rekening hield met een groei van 947 woningen (95 woningen per jaar), is een achterstand te zien van 308 woningen. Deze wordt met de opleveringen in 2004 ingelopen. Per 1 januari 2004 telt de voorraad in totaal 7.839 woningen.

Ook voor de jaren daarna zijn er al diverse reserveringen voor in totaal 474 woningen. Dit is nog exclusief de vier vmbo-inbreidingslocaties in Elburg.

De kwantitatieve uitgangspunten (nieuwbouwcontingent) zijn voor de provincie minder hard geworden, nu in het recent vastgestelde provinciale woonbeleid (*Woonbeleid met kwaliteit*) de nadruk op contingenten is afgenomen. Daarmee wordt het accent gelegd op de kwalitatieve onderbouwing van de noodzakelijke uitbreiding in plaats van een kwantitatieve afbakening van het aantal te bouwen woningen.

Tabel 7 Bestemmingsplancapaciteit in de gemeente Elburg

	Aantal woningen	Fase
Elburg – Aperloheve	3	In ontwerp
't Harde – Locatie Docter	10	In ontwerp
Doornspijk – Spaerbroekweg	14	In ontwerp
Doornspijk – Woonzorgcomplex	44	In ontwerp
Doornspijk – Waterlanden 2	68	Beschikbaar (vanaf 2008 te realiseren)

Bron: gemeente.

De beschikbare bestemmingsplancapaciteit is beperkt, zo blijkt uit tabel 7. Alleen in Doornspijk (Waterlanden) is er nog enige uitbreidingscapaciteit voorhanden, die echter pas vanaf 2008 mag worden ingevuld. Een ongeveer even groot aantal woningen is in ontwerp.

Er zijn al wel veel gereserveerde locaties, maar veel hiervan moeten nog in procedure worden gebracht. De gemeente is hiermee ook al gestart.

Uitvoeringsmaatregel

30. De gemeente geeft prioriteit aan de uitbreiding van de bestemmingsplancapaciteit, zodat de nieuwbouwproductie kan worden gecontinueerd.

Hieronder staat in tabel 8 het totaalprogramma weergegeven van de zogenaamde harde bouwplannen, met andere woorden het programma dat in samenstelling al (min of meer) vastligt of in uitvoering is (zoals De Pal). Dit programma is te beschouwen als een minimumprogramma dat zal worden aangevuld met (nu nog) zachte bouwplannen.

In bijlage 3 van *De woningmarkt in de gemeente Elburg in 2004* is een totaaloverzicht van de harde en zachte nieuwbouwplannen per locatie opgenomen.

Tabel 8 Harde nieuwbouwplannen in de gemeente Elburg, 2004-2008

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand			45	10	55
Twee-onder-een-kap			130		130
Hoek/tussen	11	116			127
Etage		7	10		17
Totaal	11	123	185	10	329
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen			30		30
Etage			20	32	52
Senioren etage		6	59		65
Senioren grondgeb.			12		12
Totaal	0	6	121	32	159

Bron: gemeente

Tabel 8 geeft het harde programma weer voor de periode 2004-2008. Hierin zijn 488 woningen opgenomen, waarvan tweederde deel in de koopsector. Een flink deel van het koopprogramma (ruim eenderde) bestaat uit tweekappers en een bijna even groot deel uit hoek/tussenwoningen. De prijsklasse € 225.000 – € 350.000 is daarbij het sterkst vertegenwoordigd. Bijna alle overige woningen vallen in de prijsklasse daar juist onder.

In de huursector worden vooral etagewoningen aan de voorraad toegevoegd (64%): zowel specifiek voor ouderen als zonder specifieke doelgroep. Het accent hier is de prijsklasse € 400 tot € 500 (67%). Daarbij moet nog worden aangetekend dat de prijzen van de 43 zorgwoningen in Doornspijk nog definitief moeten worden vastgesteld. Goedkopere huurwoningen staan nauwelijks op het programma, wel een aantal duurdere.

Van bovenstaand programma wordt ongeveer 70% in 2004 gerealiseerd (De Pal, Waterlanden), met de kans op een beperkte doorloop in 2005 (van De Pal). De jaren 2006 en 2007 laten nog nauwelijks nieuwbouwplannen zien. Gelukkig zijn er nog kansen in het zachte, aanvullende programma (zie tabel 9). Ook is het programma in 't Harde minimaal. Er zijn in Doornspijk/Hoge Enk wel woningen geprojecteerd.

Er is daarnaast nog een flink aantal woningen dat als 'zacht' nieuwbouwprogramma kan worden aangemerkt (tabel 9). Dit betekent dat er wel een reservering is, maar dat de invulling naar jaar, aantal, type en/of prijsklasse nog moet worden vastgelegd.

Tabel 9 Fasering zachte nieuwbouwplannen en globale reserveringen in de gemeente Elburg naar kern vanaf 2006

Jaar	Elburg/Oostendorp	Doornspijk/Hoge Enk	't Harde	Totaal
2006/2007	163	-	45	208
2008/2009	-	-	75	75
> 2010	-	40	250	290
> 2015	850	85	-	935
Totaal	1.013	125	370	1.508

Bron: gemeente

Wat de invulling van de vier vmbo-locaties betreft is in de tabel vooralsnog rekening gehouden met een totaal van 163 woningen (zie hoofdstuk 7). Dit aantal zal bij de definitieve planuitwerking nog naar boven of naar beneden kunnen gaan afwijken. Hetzelfde geldt voor 't Harde waar op vijf kleinere inbreidingslocaties binnen enkele jaren in totaal zo'n 75 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd.

Concluderend kan worden gesteld dat vooralsnog rekening moet worden gehouden met een totale productie van iets minder dan 740 woningen tot en met 2008. Dit komt neer op zo'n 150 woningen gemiddeld per jaar. Anders gezegd: in 2004 worden ongeveer 340 woningen opgeleverd en de jaren daarna gemiddeld ongeveer 100 woningen per jaar.

Voor de periode na 2010 is globaal een capaciteit in beeld van 290 woningen (Waterlanden I fase 2 in Doornspijk en Schietweg in 't Harde) en op nog langere termijn zo'n 935 woningen (Oostendorp-Oost in Elburg en Kerkdijk in Doornspijk).

De tabel hierna geeft voor het aanvullende programma het zachte programma weer (periode 2004 tot en met 2008). Het betreft de vier vmbo-locaties in Elburg (Burg, Folkerts, Rehoboth, Wildemaet en De Omloop), de locatie Hooghordel (Vackenordestraat) in Elburg, de locaties Blerckweg/Hertog Willemweg in 't Harde (circa 45 woningen) en de locaties Poshuis, Docter, tennispark, De Beemt en Jeanne d'Arc in 't Harde. Van de laatst genoemde locaties is hieronder aangenomen dat er in de planperiode tot en met 2008 circa 40 woningen worden gerealiseerd van de in totaal ongeveer 75 woningen. De planologische procedures van al deze locaties moeten nog beginnen.

Tabel 10 Advies totaal aanvullend nieuwbouwprogramma (zacht programma), 2004-2008

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand/geschakeld	0	0	42	15	57
Twee-onder-een-kap	0	0	0	0	0
Hoek/tussen	29	0	0	0	29
Etage	15	39	12	0	61
Totaal	44	39	54	15	152
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen	0	0	15	0	15
Etage	0	8	5	0	13
Senioren etage	0	0	8	20	23
Senioren grondgeb.	0	5	15	20	35
Totaal	0	13	43	40	96

Er wordt in totaal rekening gehouden met circa 248 extra woningen voor de komende vijf jaar.

In de woningmarktanalyse is reeds uitgebreid ingegaan op het programma voor de vier vmbo-locaties. Samengevat wordt op het volgende programma voor deze locaties geadviseerd:

- 60% koop – 40% huur;
- Koop (98 woningen) in de typen vrijstaand/geschakeld vanaf € 225.000, etagewoningen in verschillende prijklassen (accent: tot € 225.000) en een beperkt aantal hoek- en tussenwoningen tot € 175.000;
- Huur (65 woningen): beperkt aantal etagewoningen en hoek- en tussenwoningen tussen € 400 en € 500, verder grondgebonden seniorenwoningen (multifunctionele woningen) in verschillende prijklassen vanaf de prijsklasse € 300 tot € 400 (accent: € 500 tot circa € 550).

Voor de locatie Blerckweg/Hertog Willemweg, dient rekening te worden gehouden met de overwegend aanwezige laagbouw in de directe omgeving. Bovendien biedt de ligging binnen een straal van 200 meter van verzorgingshuis Mariposa kansen voor de doelgroep ouderen. Daarom wordt tweederde van het programma (30 woningen) als multifunctionele woning geprojecteerd in gestapelde laagbouw (begane grond en een of twee bouwlagen). Een combinatie van prijklassen en van koop en huur is denkbaar en wenselijk. De overige woningen worden deels als betaalbare (tot € 175.000) en middeldure (tot € 225.000) hoek/tussenwoning in het programma opgenomen, deels als geschakelde woning in de prijsklasse € 225.000 tot € 300.000.

De 40 woningen op verschillende inbreidingslocaties, die vanaf 2008 worden gerealiseerd, zijn voorsnog in vijf gelijke delen verdeeld en spelen in op de lokaal geconstateerde behoefte:

- vrijstaande/geschakelde woningen tussen € 225.000 en € 300.000 (koop);
- hoek/tussenwoningen tot € 175.000 (koop);
- etagewoningen tot € 225.000 (koop);
- etagewoningen tot € 400 (huur);
- seniorenetage woningen tussen € 400 en € 500 (huur).

Het totaalprogramma voor de periode 2004-2008 is in tabel 11 opgenomen. Het gaat om 736 woningen. Zoals gezegd worden er hiervan circa 340 in 2004 opgeleverd. De overige bijna 400 woningen worden verspreid over de overige jaren gerealiseerd (gemiddeld 100 woningen per jaar).

Tabel 11 Totaal nieuwbouwprogramma in de gemeente Elburg, 2004-2008

KOOP	< 175.000	175.000-224.999	225.000-349.999	>=350.000	Totaal
Vrijstaand/geschakeld	0	0	87	25	112
Twee-onder-een-kap	0	0	130	0	130
Hoek/tussen	40	116	0	0	156
Etage	15	46	22	0	83
Totaal	55	162	239	25	481
HUUR	< 300	300-399	400-499	>=500	Totaal
Hoek/tussen	0	0	45	0	45
Etage	0	8	25	32	65
Senioren etage	0	6	67	20	93
Senioren grondgeb.	0	5	27	20	52
Totaal	0	19	164	72	255

De provincie heeft met de gemeente in de regionale woonvisie afgesproken (zie paragraaf 2.3) dat wordt gestreefd naar het terugbrengen van het aandeel dure koopwoningen vanaf € 233.000 en het vergroten van het aandeel betaalbare koopwoningen (tot € 160.000) en/of het vergroten van het aandeel dure huurwoningen.

Uit het voorgaande wordt duidelijk dat het aantal dure huurwoningen en betaalbare koopwoningen flink groter is dan in het recente verleden. Met name in het aanvullende nieuwbouwprogramma is hier extra rekening mee gehouden.

Het terugbrengen van het aandeel dure koopwoningen lijkt slechts ten dele haalbaar. Hiervoor is aangegeven dat circa 340 woningen al in 2004 worden opgeleverd. Hierop is geen aanpassing meer mogelijk. Ook voor het resterende harde nieuwbouwprogramma liggen de afspraken al vast. Voor de overige circa 250 woningen van het aanvullende zachte programma kan dat in principe nog wel. Het betreft echter zonder uitzondering inbreidingslocaties.

Dit levert gelijk een financieel spanningsveld op: om bijvoorbeeld de verplaatsing van de vier huidige vmbo-scholen naar een nieuwe locatie haalbaar te maken dienen de vier locaties een flinke grondopbrengst te realiseren. Dit vertaalt zich door naar hogere huur- en koopprijzen. Voor de projecten in 't Harde spelen vergelijkbare spanningsvelden. Om die reden is het aantal duurdere koopwoningen niet volledig teruggebracht, maar in het advies wel beperkt gehouden. Zo ontstaat een goede balans tussen het voorzien in de lokale woningbehoefte enerzijds en de financiële haalbaarheid anderzijds.

Uitvoeringsmaatregelen

31. De gemeente overlegt met de initiatiefnemers van dure koopprojecten over de mogelijkheden van bijstelling van het programma.
32. De gemeente streeft naar uitvoering van het resterende nieuwbouwprogramma op basis van met name door het maken van afspraken met initiatiefnemers, waarbij het kwalitatieve programma en (gelijkmatige) fasering belangrijke criteria zijn.

Bij maatregel 33 dient nog te worden aangetekend dat over het aanvullende nieuwbouwprogramma nog wel integrale (volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige, financiële criteria) besluitvorming over het programma plaats te vinden. Het bovenvermelde advies is met name op grond van volkshuisvestelijke criteria geformuleerd.

8.2 Overzicht uitvoeringsmaatregelen

De beleidsuitspraken in de hoofdstukken 3, 4 en 5 zijn in dit hoofdstuk uitgewerkt dan wel samengevat in uitvoeringsmaatregelen. Vanuit haar regierol zal de gemeente Elburg zich de komende jaren in nauwe samenspraak met de lokale beleidspartners inzetten voor de concrete uitvoering van deze maatregelen. In onderstaand schema zijn de maatregelen in het kort weergegeven met een verwijzing naar de betreffende doelstelling, de betrokken partij(en) en de eventuele termijn.

Verklaring van afkortingen en tekens:

GEM	=	Gemeente Elburg
COR	=	Woningcorporaties DBW en/of Omnia Wonen
RG	=	Regiogemeenten in de Noord(west)-Veluwe
PRV	=	Provincie Gelderland
ZWA	=	Zorg- en welzijnsaanbieders
WC	=	Woonconsumentenorganisaties
OM	=	Overige marktpartijen
Cont.	=	continue aandacht c.q. uitvoering

De partij die als eerste genoemd staat, wordt geacht het initiatief te nemen.

Uitvoeringsmaatregel		Relatie met beleidsdoel:	Betrokken partijen:	Gereed:
1	Bijdrage leveren aan halfjaarlijkse evaluatie woonruimteverdeling	1	GEM, COR	Cont.
2	Kernvoorraad definiëren en behouden (afspraken maken)	1	GEM, COR	2004
3	Gedifferentieerd grondprijsbeleid: kostprijs (bij sociale woningbouw) en marktprijs bij overige woningbouw	1,2,3	GEM	Cont.
4	In aanvullende nieuwbouwprogramma woningen voor starters opnemen (betaalbare huur en koop)	1	GEM	2004
5	Overleg met corporaties over alternatieve eigendomsconstructies	1,3	GEM, COR	2004
6	Overleg met marktpartijen (huur en koop) over criteria woonruimte- en kavelverdeling om doorstroming te bevorderen.	1,2	GEM, COR, OM	2005
7	Afspraken maken over beleid om doorstroming vanuit goedkope voorraad en in specifieke wijken te bevorderen.	1,2	GEM, COR	2004
8	Aanpak uitwerken voor exitenquêtes bij vertrekkers.	1,2	GEM	2004
9	Uitwerken zorg- en diensteninfrastructuur	2,3	GEM, WC, ZWA, OM	2005
10	Productenaanbod zorg en (welzijns)diensten evalueren	2,3	GEM, ZWA	2005
11	Afspraken maken over gewenste kwaliteitsniveau seniorenwoningen	2,3	GEM, COR	2004
12	Uitbreiden gedifferentieerd aandeel seniorenwoningen in nieuwbouwprogramma	2	GEM	2004
13	Doorstroming naar senioren(koop)woningen vergroten d.m.v. begeleiding, promotie en informatie	2	GEM, MP, WC	Cont.
14	In prestatieafspraken overdracht van woonwagendplaatsen uitwerken	2	GEM, COR	2004
15	In regionaal verband permanente bewoning van recreatiewoningen afstemmen	2	RG, GEM	2005
16	Ontwikkelingsprogramma ISV actualiseren (incl. projectenlijst) en uitvoeren	2	GEM, RG, COR, MP	2005
17	ISV-bijdrage aanvragen voor ISV-projecten bij provincie	2	GEM, PRV	2005
18	Uitwerken bij ontwikkeling woonservicezones: ruimere mogelijkheden (bijv. planologisch) om bewoners langer in hun woning te kunnen laten wonen	2,3	GEM, COR, ZWA	2005
19	Meewerken aan regionale projectgroep die alternatieve vormen van particulier opdrachtgeverschap onderzoekt	3	PRV, GEM, RG	2006
20	Actief grondbeleid continueren en waar mogelijk en zinvol Wvg toepassen	1,2,3	GEM	Cont.
21	Op basis van resultaten SEV-experiment (Overbetuwe) streven naar flexibeler afspraken met ontwikkelaars van grotere locaties	1,2,3	GEM, MP, COR	Cont.
22	Afspraken maken over levensloopbestendig bouwen	2,3	GEM, COR, MP	2004-2005
23	Wijk- en buurtgericht verder uitbouwen (starten met wijkcomités)	4	GEM, WC, COR	2005
24	Overleggen met o.a. bedrijven en onderwijsinstellingen over mogelijkheden vasthouden jongeren(werkgelegenheid)	5	GEM, MP	2005

Uitvoeringsmaatregel		Relatie met beleidsdoel:	Betrokken partijen:	Gereed:
25	Convenant prestatieafspraken met DBW opstellen	1,2,3,5	GEM,COR	2004
26	Convenant prestatieafspraken met Omnia Wonen opstellen	1,2,3,5	GEM, COR	2004-2005
27	Jaarlijks (stand van zaken) woonbeleid evalueren	1,2,3,4,5	GEM, COR	Cont.
28	Invullen (per project) inzet van gemeentelijke middelen o.a. bij prestatieafspraken	1,2,3,4,5	GEM	Cont.
29	Mogelijkheden en wenselijkheid onderzoeken van starterslening t.b.v. startende kopers	1	GEM, MP	2005
30	Op korte termijn uitbreiden bestemmingsplancapaciteit	1,2,3	GEM	2005-2006
31	Overleggen met initiatiefnemers van dure koopprojecten over mogelijkheden om programma bij te stellen	1,2	GEM, MP	2004-2005
32	Afspraken maken over realisatie van het gewenste (resterende) kwalitatieve programma en de fasering daarvan	1,2	GEM, COR, MP	2004-2006

Bijlagen

Bijlage 1 Evaluatie uitvoeringsmaatregelen Beleidsnota wonen 2001-2004

Woonruimteverdeling

1. Aanvullen/wijzigen toewijzingscriteria bij verdeling van huurwoningen tot verlaagde aftoppingsgrenzen.
gerealiseerd: woningtoewijzing huurwoningen is regionaal geregeld.
2. Afstemmen woningtoewijzing met gemeenten en corporaties in de regio, invoeren aanbodmodel.
gerealiseerd: per 1 januari 2004 is er een regionale huurwoningmarkt.
3. Experimenteren met en evalueren van de verruiming van de toewijzingscriteria voor aanleunwoningen.
loopt: concreet verzoek van Het Nieuwe Feithenhof
4. Verruiming toewijzingscriteria huurwoningen om slaagkans starters te vergroten.
gerealiseerd: de woningtoewijzing van huurwoningen is sinds 1 januari 2004 regionaal geregeld.
5. Evalueren en zonodig aanpassen toewijzingscriteria voor specifieke doelgroepen, zoals ouderen en gehandicapten.
moet nog: in regionaal verband oppakken.
6. Maken afspraken met ontwikkelaars over toewijzing nieuwe koopwoningen aan lokaalgebondenen.
moet nog: ophangen aan de regionalisering van de koopwoningenmarkt.
7. Continueren van de afspraken met de lokale corporaties over de huisvesting van statushouders.
loopt
8. Continueren toepassing toewijzingscriteria van nieuwe koopwoningen en bouwkvavels die de doorstroom op gang brengen.
loopt: ophangen aan de regionalisering koopwoningenmarkt.
9. In regionaal verband streven naar verhoging koopprijsgrens voor Noord(west)-Veluwe
loopt: de poging om te verhogen tot € 233.000 is niet goedgekeurd door de provincie. Verhoging tot € 181.500 wordt in het voorjaar van 2004 voorgelegd aan GS.

Huursubsidieverstrekking

1. Geen huursubsidie voor huurwoningen boven de aftoppingsgrens.
loopt
2. Beslissen over afschaffen van de verlaagde gemeentelijke aftoppingsgrenzen ter vergroting van toewijzingsmogelijkheden.
moet nog

3. Monitoren huursubsidieverstrekking ten behoeve van beheerst en doelmatig gebruik.
moet nog: is rijksaangelegenheid

Woningaanbod

1. Toetsing bouwplannen en herziening bestemmingsplannen aan gewenst bouwprogramma.
loopt
2. Met lokale corporaties onderzoeken en waar mogelijk ontwikkelen en realiseren van tussenvormen tussen huur en koop.
moet nog: in het kader van de ontwikkeling van een regionale woonvisie is in ISV-verband een werkgroep bezig met dit onderwerp. Resultaten worden verwacht in dit jaar.
3. Afspraken maken met initiatiefnemers over realisering starterswoningen (multifunctioneel).
loopt: afspraken zijn gemaakt met DBW over realiseren van 10 starterswoningen in De Pal.
4. Afspraken maken met initiatiefnemers over realisering van voor senioren geschikte woningen (multifunctioneel).
loopt: afspraken zijn gemaakt met DBW over het realiseren van multifunctionele woningen in De Pal.
5. Haalbaarheidsonderzoek kleinschalige woonvoorziening Doornspijk.
loopt
6. Onderzoek naar bewoning van seniorenwoningen door niet-senioren en naar oplossingsmogelijkheden.
moet nog
7. Haalbaarheidsonderzoek woonvoorziening voor gehandicapten.
moet nog
8. Overdragen woonwagencentrum.
gerealiseerd: dat wil zeggen dat vooralsnog is besloten om hiervan af te zien, nu alle gemeentelijke woonwagens zijn verkocht aan de zittende huurders en DBW de standplaatsen niet wil overnemen. Blijft onderwerp voor de volgende prestatieafspraken.
9. Continueren handhaven permanente bewoning recreatiewoningen.
loopt: in 2004 moet een herbezinning plaatsvinden n.a.v. de brief van VROM op dit punt (mogelijkheden om te legaliseren).
10. Afspraken maken met verhuurders over uitbreiding woningaanbod door verkoop.
moet nog

Woningkwaliteit

1. Afspraken maken over financiële inzet bij realiseren van betaalbare huurwoningen, o.a. over leges terugstorten in de vorm van subsidie.
moet nog
2. Inzet middelen Stimuleringsfonds VHV in stedelijke vernieuwingsprojecten.
moet nog: ontwikkelingsvisie moet nog worden geactualiseerd en vastgesteld.
3. Aanvragen ISV bijdrage (vmbo, Havengebied revitalisering Kruismaten)
moet nog
4. Opstellen langetermijnvisie stedelijke vernieuwing.
loopt: ontwikkelingsvisie is in concept gereed
5. Onderzoek uitvoeren en toekomstvisie opstellen Molendorp.
loopt: subsidieverzoek is bij de provincie ingediend en toegekend. Start uitvoering in 2005 (ingrijpende renovatie van 26 huurwoningen en herinrichting van diverse straten in Molendorp).
6. Afspraken maken met verhuurders over bouwkundige kwaliteit, duurzaam en aanpasbaar bouwen.
moet nog (wel: regionaal covenant duurzaam bouwen lag er in 2001 ook al)
7. Uitvoering geven aan regionaal covenant duurzaam bouwen.
loopt: bij nieuwbouwprojecten worden bouwondernemers gewezen op dubo-eisen (Waterlanden, De Pal).
8. Opstellen welstandsbeleid.
loopt: conceptwelstandsnota ligt ter visie, inspraakavond op 12 januari 2004.
9. Toepassen eisen voor architectonische en stedenbouwkundige vormgeving in beeldkwaliteitsplannen.
loopt: voor De Pal is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld.
10. Stimulering instandhouding monumenten (subsidie).
loopt: is continu proces
11. Realiseren Politiekeurmerk Veilig Wonen bij nieuwbouw.
gerealiseerd (Waterlanden, De Pal)
12. Benaderen initiatiefnemers voor bouwprojecten om op beperkte schaal woningen met nieuwe gebruikskwaliteiten te realiseren.
moet nog
13. Haalbaarheid en/of wenselijkheid onderzoeken van Gemeentelijk Stimuleringsfonds nieuwe woonkwaliteiten.
moet nog

14. Uitwerken experiment particulier opdrachtgeverschap.
moet nog/deels gerealiseerd: er is in De Pal een aantal kavels voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen uitgegeven die in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

Woon en leefklimaat

1. Uitbreiden wijkgericht werken tot hele gemeente.
gerealiseerd: wijkcontactambtenaren zijn aangesteld voor enkele wijken. Overige wijken volgen nog in 2004.

Prestatieafspraken

1. Prestatieafspraken maken met de lokale woningcorporaties.
moet nog: besloten is om dit te doen na de vaststelling van de nieuwe woonvisie.

Beleidsactualisering

1. Invulling geven aan woonbeleid door:
 - a. een beknopte jaarlijkse evaluatie.
loopt: jaarlijks wordt gerapporteerd over woningbouwproductie
 - b. jaarlijks actualisering prestatieafspraken.
moet nog: zie onder prestatieafspraken

Bijlage 2 Begrippen en definities

Aanleunwoning

Zelfstandige, aangepaste woning in de nabijheid van een dienstverlenend instituut, meestal een verzorgingshuis of zorgcentrum. De bewoner kan op het moment dat er behoefte aan ontstaat gebruikmaken van de hulp en de diensten van het huis of centrum.

Aanpasbaar bouwen

Zodanig bouwen dat de woning later met geringe aanpassingen en tegen geringe kosten kan worden aangepast aan de functiebeperkingen van de bewoner(s).

Doorstromers

Huishoudens die zowel vóór als na verhuizing hoofdbewoner van een woning zijn binnen de gemeente.

Etagewoningen

Zelfstandige woningen die in een complex (vaak gestapeld) zijn gebouwd en die geen individuele tuin hebben, eventueel de woningen op de begane grond uitgezonderd; hieronder vallen onder meer etage- of flatwoningen, appartementen, boven- en benedenwoningen, maisonnettes en duplexwoningen.

Grondgebonden seniorenwoningen

- Zelfstandige woningen die op de begane grond gelegen zijn met de keuken, douche/badruimte, woonkamer en minimaal een slaapkamer op dezelfde woonlaag waaronder begrepen:
 - . geclusterde woningen met dienstverlening (zoals servicewoningen, aanleunwoningen)
 - . geclusterde woningen met zorgverlening zoals zorgwoningen, sommige servicewoningen, woonzorgwoningen en inleunwoningen).

Hard nieuwbouwprogramma

Nieuwbouwplannen die zowel qua aantal als samenstelling als vaststaand kunnen worden beschouwd. Het gaat dan om plannen die in aanbouw zijn, waarvoor reeds bouwvergunning is verleend of waarover afspraken met initiatiefnemers zijn gemaakt.

HAT-woning

Huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. In Elburg worden hiermee kleine zelfstandige woningen aangeduid voor kleine huishoudens.

Hoek-/tussenwoning

Zelfstandige eengezinswoningen in een rij van ten minste drie woningen aan elkaar, voorzien van een individuele tuin.

Huurprijsgrens

Wettelijk vastgesteld bedrag (tot 1 juli 2004 € 585,24, vanaf 1 juli 2004 € 597,54), waaronder woningzoekenden van huurwoningen een huisvestingsvergunning moeten aanvragen bij de gemeente. Dit geldt alleen indien de gemeente ervoor gekozen heeft om een huisvestingsverordening vast te stellen. In de huisvestingsverordening zijn criteria vastgelegd, die bepalen wanneer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit zijn bijvoorbeeld eisen aan de maatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente of de regio en aan de passendheid (kenmerken huishouden in vergelijking met de kenmerken van de woning). Boven deze huurprijsgrens is er sprake van vrije vestiging.

Intramurale voorziening

Zorg- en dienstverlenend instituut voor ouderen en andere groepen met een beperking, meestal een verzorgingshuis of verpleeghuis.

Koopprijsgrens

Wettelijk vastgesteld bedrag (op dit moment € 96.849), waaronder kopers van koopwoningen een huisvestingsvergunning moeten aanvragen bij de gemeente. Dit geldt alleen indien de gemeente ervoor gekozen heeft om een huisvestingsverordening vast te stellen. In de huisvestingsverordening zijn criteria vastgelegd, die bepalen wanneer woningzoekenden in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Dit zijn bijvoorbeeld eisen aan de maatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente of de regio en aan de passendheid (kenmerken huishouden in vergelijking met de kenmerken van de woning).

Boven deze koopprijsgrens is er sprake van vrije vestiging. In de regio Noord-Veluwe hebben de gemeenten, met goedkeuring van de provincie, de koopprijsgrens verhoogd tot € 181.500, omdat er (bijna) geen koopwoningen onder wettelijke grens zijn.

Lagere-inkomensgroep (of doelgroep van beleid)

Maximale inkomensgrenzen in de Huursubsidiewet per 1 juli 2003 (actueel ten tijde van uitvoering woningmarktanalyse):

- alleenstaanden tot 65 jaar met een belastbaar inkomen tot € 18.325 en een gering vermogen;
- alleenstaanden van 65 jaar en ouder met een belastbaar inkomen tot € 16.275 en een gering vermogen;
- meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar met een belastbaar huishoudeninkomen tot € 24.575 en een gering vermogen;
- meerpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een belastbaar huishoudeninkomen tot € 21.225 en een gering vermogen.

Levensloopbestendige woningen

Woning geschikt voor ouderen en gehandicapten, waarbij men in principe gedurende het hele leven in de woning kan blijven wonen. Er kan soms ook zorg worden geboden, zodat men niet hoeft te verhuizen als de behoefte aan zorg toeneemt. De woningen zijn gebouwd volgens de eisen van het aanpasbaar bouwen, met daarnaast eisen aan veiligheid en woongemak.

Maatschappelijk gebonden eigendom

Een in de jaren tachtig ontwikkelde vorm van eigenwoningbezit in de sociale sector, waarbij de bewoner eigenaar is van de woning en de woningcorporatie verantwoordelijk is voor het groot onderhoud en de vereniging van eigenaren. De gebondenheid is dat de eigenaar de woning niet op de vrije markt mag verkopen, maar aan de corporatie (onder de marktprijs). De corporatie verplicht zich om de woning tegen een vastgestelde minimumprijs terug te kopen als de bewoner dat wil. Sinds enkele jaren zijn er moderne varianten ontwikkeld, zoals Koopgarant.

Multifunctionele woning

Zie seniorenwoning. Behalve aan senioren is dit type woning in Elburg tevens geschikt en bedoeld voor andere kleine huishoudens, zoals starters.

Particulier opdrachtgeverschap

Situatie waarin de bewoner of een groep bewoners (georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk) volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Scheefwonen

De term scheefwonen drukt uit dat het inkomen van een huishouden niet in overeenstemming is met de huurprijs van de woning. Er wordt bijvoorbeeld gesproken over 'goedkope scheefheid' als een huishouden dat niet tot de aandachtsgroep behoort in een goedkope huurwoning woont.

Senioren (of: ouderen)

Landelijk: huishoudens waarvan het jongste lid 55 jaar of ouder is. Formeel (bij de woonruimteverdeling) is dit ook de grens in Elburg. In de dagelijkse praktijk hanteren partijen liever de grens van 60 jaar.

Seniorengeschikte woningen (of nultredenwoningen)

Woningen die voldoen aan deze twee criteria: de toegang is bereikbaar zonder een trap op te hoeven en ten minste de woonkamer, keuken, één slaapkamer, de badkamer en het toilet zijn gelijkvloers.

Seniorenwoningen

Zelfstandige woningen die bedoeld en geschikt zijn voor ouderen en aan alle eisen voldoen op het gebied van toegankelijkheid en aanpasbaarheid. Dit kunnen zowel grondgebonden als etagewoningen zijn. Seniorenwoningen kennen een aantal basisuitgangspunten, namelijk:

- de woonkamer, de slaapmogelijkheid en de natte cel bevinden zich op dezelfde verdieping;
- de woning is bezoekerbaar met een rolstoel en een rollator.

Starters

Huishoudens zonder zelfstandige woonruimte: inwonend of wonend in een onzelfstandige woning (bijvoorbeeld op kamers).

Statushouder

Asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft gekregen. Hij/zij hoeft dan niet langer in een centraal opvangcentrum te blijven, maar kan zelfstandig gaan wonen. Elke gemeente in Nederland moet jaarlijks een bepaald percentage van de woningen voor statushouders reserveren.

Vraagdruk

Verhouding tussen de vraag en het (doorstroom)aanbod in de bestaande voorraad.

Vraagoverschot (of woningtekort)

Situatie op de woningmarkt waarbij de vraag naar woningen groter is dan het doorstroomaanbod.

Vraagtekort (of woningoverschot)

Situatie op de woningmarkt waarbij de vraag naar woningen kleiner is dan het doorstroomaanbod.

WoonKeur

WoonKeur is een certificaat voor nieuwbouwwoningen en is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. De woningen uit het woonkeur zijn levensloopbestendig.

Woonservicezone

Een woonservicezone is een deel van een woonwijk, waar geschikte woonvormen voor mensen met functiebeperkingen aanwezig zijn, waar een samenhangend aanbod van welzijnsactiviteiten en diensten is en waar zorg verleend kan worden. Het gaat dan om woonvormen voor verschillende zorgvragers, die verschillende vormen van dienstverlening en zorg nodig hebben zoals verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten, dementerende ouderen. Een woonservicezone is ook voor mensen zonder zorgbehoefte.

Zichtbare kenmerken van een woonservicezone zijn dat zich binnen een beperkte straal, op loopafstand, de volgende voorzieningen bevinden:

- Een activiteitencentrum met alle mogelijke voorzieningen: sport, recreatie, welzijn, dienstverlening;
- Een kruispost van waaruit zorg en diensten worden verleend in de wijk met een 24-uursbezetting;
- Aangepaste woningen of aanpasbare woningen in de nabije omgeving van de kruispost en het activiteitencentrum waar het mogelijk is om aan zelfstandig wonende zorgvragers zorg te leveren;
- Beschermde woonvormen met gemeenschappelijke ruimten voor mensen die intensieve zorg nodig hebben;
- Clusterwoningen voor mensen die intensieve zorg en/of toezicht nodig hebben.

Kern is een centraal loket waar iedereen terecht kan met vragen en waar de zorg- en dienstverlening wordt geregeld.

Fysiek gezien kunnen diverse combinaties worden gemaakt van het activiteitencentrum, de kruispost, het centrale loket, beschermde woonvormen en de clusterwoningen.

Zacht nieuwbouwprogramma

Nieuwbouwplannen die weliswaar worden voorzien, maar qua aantal en/of samenstelling nog zouden kunnen wijzigen. Ook gereserveerde woningbouwcapaciteit valt hieronder.

Bijlage 3 Resultaten inspraakprocedure

Inspraakreactie Seniorenraad Elburg t.b.v. woonvisie

(ingekomen 4 augustus 2004)

De inspraakreactie is voor het begin van de formele inspraakperiode ingediend. Toch wil de gemeente deze reactie inhoudelijk meewegen en beoordelen. Hieronder worden de inhoudelijke reacties en suggesties samengevat en beoordeeld.

1. Algemene opmerkingen

Samenvatting

1b. De seniorenraad vindt het jammer dat er geen andere maatschappelijke organisaties (zoals Stichting Wiel, Gehandicaptenplatform) etc. betrokken zijn bij de totstandkoming.

Beoordeling

De indruk van de gemeente voorafgaand aan het proces was dat vooral de gevolgen van de vergrijzing een belangrijke rol spelen in het woonbeleid. Daarom is een keuze gemaakt bij het beperkte aantal interviews dat is gehouden. Voor de externe werkconferentie ten behoeve van de woonvisie op 18 februari j.l. waren echter wel degelijk ook andere maatschappelijke organisaties uitgenodigd.

Samenvatting

1c. De seniorenraad wijst op uitspraken van de minister van VROM dat gemeenten meer ruimte moeten bieden aan de realisatie van huisvesting voor senioren.

Beoordeling

De gemeente Elburg geeft, los van deze uitspraken, in haar woonbeleid hoge prioriteit aan de huisvesting van ouderen. Dit blijkt onder meer uit het nieuwbouwprogramma tot 2009. Anderzijds zijn er ook knelpunten bij andere groepen (met name starters) geconstateerd, zodat ook deze groep voldoende aandacht dient te krijgen. Dit is ook een uitkomst van de werkconferentie: wil de gemeente Elburg een evenwichtige bevolkingssamenstelling houden, dan moeten starters meer kansen krijgen.

Samenvatting

1e. De seniorenraad hoopt en verwacht van de gemeenteraad (financieel) draagvlak en de wil om de conclusies uit de woningmarktanalyse en de woonvisie waar te maken.

Beoordeling

De gemeente heeft een aantal beleidsmaatregelen geformuleerd in de woonvisie, mede op basis van de woningmarktanalyse. Als het gaat om nieuwbouw is de behoefte vertaald naar een programma met ruime aandacht voor deze groep (vooral waar het inbreidingslocaties betreft).

Op korte termijn zal de integrale afweging plaatsvinden voor de invulling van deze locaties. Dan zullen ook stedenbouwkundige en financiële aspecten een rol moeten spelen.

De gemeente heeft er, als het gaat om haar financiële inzet, voor gekozen om dit niet in de woonvisie op te nemen. Wel heeft zij de intentie om de uitvoeringsmaatregelen te realiseren dan wel te stimuleren. Waar noodzakelijk en mogelijk zullen daar gemeentelijke middelen voor worden aangewend. In de te maken (prestatie)afspraken met diverse partijen (m.n. de beide woningcorporaties en ontwikkelaars) wordt de gemeentelijke inzet wel geconcretiseerd en vastgelegd.

Samenvatting

2. Veel seniorenwoningen voldoen qua maatvoering en comfort niet meer aan gestelde eisen. Dit is het geval bij tweepersoonshuishoudens en extramurale zorg. De seniorenraad stelt voor om zo snel mogelijk met een inventarisatie te beginnen en vervolgens renovaties en vervangende nieuwbouw te plannen.

Beoordeling

Dit punt is in het verleden al eerder besproken met de seniorenraad en bekend. Inderdaad is een deel van de voorraad oudere seniorenhuurwoningen niet geschikt om daar extramurale (verpleeghuis)zorg te verlenen.

Dit onderwerp zal op de agenda staan bij het maken van prestatieafspraken met De Betere Woning (DBW). Daarbij zal worden gezien of (en zo ja hoe) een nieuwe inventarisatie dient te worden gemaakt. Ook zullen de investeringen voor de komende jaren onderdeel zijn van de onderhandelingen.

Het is overigens de vraag of een inventarisatie wel nodig is. Van de corporatie mag immers worden verwacht dat zij, door middel van een up-to-date strategisch voorraadbeheerplan, in beeld heeft wat de kenmerken van haar bezit zijn en duidelijk maakt wat haar (investerings)plannen zijn voor de komende jaren. DBW heeft ongeveer vier jaar geleden een strategisch voorraadbeheerplan vastgesteld, dat jaarlijks wordt geactualiseerd en heeft dus haar voorraad goed in beeld. Hieruit vloeien haar plannen en investeringen in het bezit voort.

DBW investeert overigens al in het geschikter maken van haar bezit voor bewoning door ouderen, bijvoorbeeld in Molendorp. Deze ingrepen gebeuren nu projectgewijs, gelet op de forse investeringen bij renovatie en desinvesteringen bij sloop.

Samenvatting

3. De seniorenraad stelt voor om de conclusies en aanbevelingen uit het 75+-onderzoek zo nodig in de rapporten mee te nemen.

Beoordeling

Gedoeld wordt op het onderzoek dat onder leiding van de Stichting WIEL onder zelfstandig wonende 75-plussers in Elburg wordt gehouden. Er zijn 850 brieven verstuurd naar ouderen. Een groot deel van deze groep zal worden bezocht. De verwachting is dat de bezoeken voor 1 november 2004 worden afgerond. De planning is om voor 1 december de rapportage te presenteren (mogelijk is er enige uitloop).

Dat betekent dat de uitkomsten niet op tijd gereed zijn om al in deze woonvisie te kunnen worden verwerkt. Wel zullen de uitkomsten worden besproken met de gemeente. Dit zal leiden tot acties om in de knelpunten en behoeften te voorzien. Deze zullen worden afgestemd met de uitvoeringsmaatregelen in de woonvisie.

Samenvatting

4. De seniorenraad ziet de conclusie dat er meer seniorenhuisvesting moet komen graag in meer concrete getallen vermeld, inclusief fasering en tijdpad.

Beoordeling

Bijlage 3 van de woningmarktanalyse geeft per locatie de bouwplannen en reserveringen weer in het gemeentelijk programma voor zover bekend (hard en zacht), inclusief de invulling en het verwachte jaar van oplevering. De woningmarktanalyse geeft in aanvulling hierop in de tabellen 37, 38 en 39 de geadviseerde programma's voor de vier vmbo-locaties in Elburg en overige inbreidingslocaties in 't Harde. De invulling van deze locaties wordt daarbij nog eens onderbouwd. De totalen van deze inbreidingslocaties zijn overgenomen in de woonvisie (tabel 10). Het te realiseren programma wordt in samenspraak met de ontwikkelende partijen vastgelegd: pas dan zijn de aantallen, invulling en fasering definitief.

Samenvatting

5. De seniorenraad vindt dat de ontgroening een evenwichtige leeftijdsopbouw en de leefbaarheid verstoort. De raad pleit daarom voor meer en betaalbare huisvesting voor die categorie jongeren en starters, omdat ze ervan overtuigd is dat deze groep hier graag wil wonen.

Beoordeling

De gemeente probeert langs verschillende lijnen meer te doen voor starters. Allereerst via de bestaande voorraad: door behoud van de kernvoorraad en een goede verdeling ervan. Maar ook door het stimuleren van betaalbare nieuwbouw (afspraken met initiatiefnemers), het onderzoeken van de mogelijkheden van alternatieve eigendomsconstructies, overige specifieke prestatieafspraken over het bevorderen van de doorstroming.

Samenvatting

6. De seniorenraad wil, gelet op de ervaringen in De Pal, in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling van woningbouw worden betrokken. De indruk bestaat dat de grootte van de openbare ruimte t.o.v. de bebouwde oppervlakte onder druk staat.

Beoordeling

Dit punt valt buiten het bestek van deze woonvisie en gaat vooral over planprocedures en stedenbouwkundige keuzen. Toch volgt hier in het kort een gemeentelijke reactie.

Als het gaat om De Pal heeft in 1997 de formele inspraakprocedure plaatsgehad. Bij de ontwikkeling van dergelijke grootschaliger locaties heeft de gemeente daarnaast vooroverleg

met een beperkt aantal adviserende instanties, zoals het waterschap, de provinciale planologische commissie en nuts-bedrijven.

Wat betreft de gemaakte ruimtelijke en stedenbouwkundige keuzen in De Pal kan worden gesteld dat er meerdere overwegingen een rol spelen bij de invulling. Zo is De Pal enerzijds verruimd opgezet om invulling te kunnen geven aan het waterhuishoudingsplan (voldoende infiltratiemogelijkheden creëren), anderzijds diende de ruimte zorgvuldig en efficiënt te worden benut en dus met een voldoende dichtheid te worden gebouwd (dit is ook benadrukt door de provincie). Verder is er onderscheid tussen de opzet van het zuidelijk gebied (meer groene ruimte) en het noordelijk gebied (meer verdicht maar met een groen hart) in De Pal.

De gemeente heeft periodiek overleg met de seniorenraad. Ontwikkelingen rond nieuwe inbreidings- en uitbreidingslocaties kunnen in dit overleg worden besproken. Daarnaast zijn er natuurlijk ook nog de formele planologische (inspraak)procedures per plan(gebied) of project.

Samenvatting

7. Het vorige woningmarktonderzoek gaf de behoefte aan bijvoorbeeld gestapelde of grondgebonden woningen met twee of drie kamers aan. Waarom is bij de 2x12 grondgebonden woningen in De Pal wel een tuin opgenomen?

Beoordeling

De planvorming van het genoemde project heeft al plaatsgehad vóór het woningmarktonderzoek in 2001. Het is niet zo dat er geen behoefte zou zijn aan woningen met een tuin. DBW constateert juist dat ouderen die bijvoorbeeld uit een koopwoning met een tuin afkomstig zijn een (kleine) tuin op prijs stellen. De overgang wordt daardoor minder groot.

Het is dus niet zo dat er geen projecten zonder tuin meer moeten worden gerealiseerd. Het gaat er eerder om dat er óók gestapelde woningen zonder tuin worden gerealiseerd. Met name op de vmbo-inbreidingslocaties zal hieraan invulling worden gegeven (appartementen).

Samenvatting

8. De seniorenraad betwijfelt de algemene conclusie dat 'senioren moeite hebben met verhuizen' en is het niet eens met uitvoeringsmaatregel 13 uit de woonvisie. Wel wil zij betrokken zijn bij goede voorlichting over wonen en hoe bij ouder worden het wooncomfort te verbeteren.

Beoordeling

Tijdens de werkconferenties in het kader van deze woonvisie kwam vanuit meerdere partijen het spanningsveld naar voren tussen enerzijds de grote behoefte aan geschikte woningen voor senioren en anderzijds het moeizaam zetten van de stap naar een nieuwe woning. Hiervoor zijn diverse redenen aangevoerd. Een van die redenen is de onjuiste beeldvorming die kan bestaan omtrent de kenmerken van de woning en de ligging ten opzichte van voorzieningen.

Bovendien, en dat werd al tijdens het vorige woningmarktonderzoek duidelijk, wonen veel ouderen in een grote eengezinswoning. Een deel van hen zou willen verhuizen naar een passend alternatief.

De gemeente acht het van belang dat de bouw van geschikte woningen voor senioren doorgaat, zodat daarmee de doorstroming beter op gang komt.

De bedoeling van uitvoeringsmaatregel 13 is om gezamenlijk goede voorlichting te geven over de woningbouwprojecten ten behoeve van een juiste beeldvorming en afweging. Ook zou een herkenbare vraagbaak en begeleiding ('woonadviseur') onduidelijkheden kunnen wegnemen en daarmee onnodige drempels om te willen verhuizen kunnen verlagen.

Samenvatting

9. De seniorenraad is het niet eens met de woonlocatie ten oosten van de Oostelijke Rondweg. Zij acht De Mheen of een gebied ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg Oost omgeving Old Putten een betere.

Beoordeling

Zoals de woonvisie op in paragraaf 3.2 samenvat, heeft de gemeente al in haar structuurplan (1995) gekozen voor een aantal locaties. Daarbij had de gemeente, behalve voor het gebied ten oosten van de Oostelijke Rondweg ook voorkeur voor locatie De Mheen. Deze locatie heeft de provincie afgekeurd vanwege de (mogelijke) aantasting van het beschermde stadsgezicht (vesting).

Als het gaat om het ruimtelijk beleid geeft de woonvisie slechts een samenvatting van historische keuzen en verwachte ontwikkelingen. De locatiekeuzen op zich zijn hierbij geen onderwerp van inspraak.

Samenvatting

10. De seniorenraad stelt een soepeler regeling voor ten aanzien van meergeneratiewoningen in het buitengebied.

Beoordeling

Niet lang geleden is het Bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Hierin is de mogelijkheid opgenomen van bewoning van één woning door meerdere huishoudens en het hergebruik van agrarische bebouwing. Hiervoor is een aantal criteria en voorwaarden geformuleerd. Zo dient de woning uiteindelijk maximaal 600 m³ te omvatten, dient de uitstraling en indeling behouden te blijven (met andere woorden: het blijft één woning als hoofdvorm met één toegang en één trapopgang).

Kortom, er zijn zeker mogelijkheden om woongebouwen door meerdere huishoudens te laten bewonen, maar de gemeente vindt ook dat het buitengebied goed beschermd moet worden.

Samenvatting

11. In hoeverre zijn de geplande aantallen en de soort woningen op de vmbo-locaties hard? De seniorenraad is voorstander van een contingent duurdere appartementen en daarbij particulieren te betrekken.

Beoordeling

De genoemde aantallen en de invulling ervan de woningmarktanalyse en in de woonvisie zijn nog niet hard. De definitieve invulling vindt plaats op basis van een combinatie van volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige en financiële overwegingen.

Voor wat betreft de aantallen woningen is een gemiddelde woningdichtheid gehanteerd. De invulling betreft een advies op basis van de geconstateerde en te verwachten knelpunten. Daarbij worden tevens appartementen in verschillende prijsklassen voorgesteld, zowel in de koop als in de huursector. Overigens is de markt voor dure koopappartementen (vanaf circa 200.000) in Elburg in evenwicht. Er is op dit moment dus geen sprake van een grote vraagdruk in dit segment. De moeizame verkoopervaringen in De Pal met appartementen voor senioren onderstrepen dit. Geadviseerd is om voor de vmbo-locaties slechts een beperkt aantal duurdere koopappartementen (maximaal € 225.000) op te nemen.

Bijlage 4 Verslag inspraakbijeenkomst woonvisie

Verslag inspraakbijeenkomst met betrekking tot de Woonvisie van de gemeente Elburg voor de periode 2004-2008, getiteld "Kwaliteit van wonen"

Gehouden op 16 augustus 2004 in het gemeentekantoor van Elburg te Oostendorp

Aanwezig:

- De heer F. Visscher, Veldbloemenlaan 20 te Elburg;
- De heer A.P.M. Bakker, Koeweg 17 te 't Harde;
- De heer drs. M.C. Gaasbeek, onderzoeker/adviseur wonen van SGB0;
- De heer G. Wijnne, wethouder van de gemeente Elburg;
- De heer mr. G. van den Hoorn, afdelingshoofd Bouwen en Wonen;
- De heer mr. J.D. Post, juridisch beleidsmedewerker van de afdeling Bouwen en Wonen.

Wethouder Wijnne opent de bijeenkomst om 19.35 uur en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij legt uit dat wethouder Bossenbroek, portefeuillehouder volkshuisvesting, wegens ziekte afwezig is. Vervolgens stelt hij de heer Gaasbeek en de ambtelijke vertegenwoordiging voor. Hij legt uit wat SGB0 is. Daarna legt hij uit wat de functie is van de Woonvisie en hoe die tot stand is gekomen. Hij gaat ook in op het vervolgtraject. Met ingang van 11 augustus 2004 heeft een ieder de mogelijkheid om met betrekking tot het ontwerp van de Woonvisie een zienswijze in te dienen. De zienswijzen zullen worden verwerkt in de Woonvisie en daarna stelt de gemeenteraad de Woonvisie vast. Hij geeft vervolgens het woord aan de heer Gaasbeek.

De heer Gaasbeek legt uit dat in deze inspraakprocedure de Woonvisie centraal staat en niet het woningmarktonderzoek. Hij legt uit wat de opzet is van de Woonvisie: een beschrijving van de huidige situatie in de gemeente Elburg: sterktepunten van de gemeente, de zwaktepunten van de gemeente, kansen voor de gemeente, bedreigingen voor de gemeente Elburg, en vervolgens aangeven wat de gewenste situatie moet zijn. Vervolgens gaat de heer Gaasbeek aan de hand van een power-point-presentatie in op de hoofdpunten van de Woonvisie.

Tijdens deze presentatie zijn de volgende vragen gesteld:

- De heer Bakker geeft aan dat er steeds gesproken wordt over zorgcentra. Hij vraagt of er ook is nagedacht over de situatie dat iemand een stuk grond heeft en daar nu een aantal huizen op bouwt voor zijn ouders en kinderen, zodat wanneer dat later nodig mocht zijn, deze persoon zo op een eenvoudige wijze zijn eigen ouders kan verzorgen en op zijn beurt later verzorgd kan worden door zijn kinderen. De heer Gaasbeek zegt dat hij daar niets over heeft gehoord van de heer Gerritsen, ambtenaar van de gemeente voor het ouderen- en zorgbeleid. Wellicht dat de gemeente daar een faciliterende rol in kan spelen.
- De heer Bakker vraagt aan de heer Gaasbeek of hij ook heeft gesproken met jongeren. De heer Gaasbeek geeft aan dat de jongeren geen eigen vertegenwoordiging hebben. Hij heeft wel gesproken met de woningcorporaties. Deze weten ook wel wat de jongeren willen, omdat 40% van de ingeschreven mensen bestaan uit jongeren.

- De heer Visscher vraagt of er ook tijdens de interviews gesproken is over de behoefte aan appartementen in de koopsector. De heer Gaasbeek antwoordt dat dat het geval is. Hij verwijst naar De Pal. Echter daar viel de belangstelling tegen. De gemeente heeft weinig inbreidingslocaties. Wellicht dat er op de vrijkomende schoollocaties ook appartementen in de koopsector gerealiseerd kunnen worden.
- De heer Bakker vraagt of het ook te maken heeft met de Wet voorziening gehandicapten dat er meer gebouwd moet worden voor gehandicapten. Zodat er dan minder bestaande individuele woningen hoeven te worden aangepast. De heer Gaasbeek ziet die link niet direct. Hij wijst er op dat de bouwtechnische aanpassing van woningen voor gehandicapten een zaak is van het gemeentebestuur. De daadwerkelijke zorg voor gehandicapten ligt bij de zorgverzekeraar en de uitvoerders van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten.
- De heer Visscher vraagt aan de heer Gaasbeek wat de bedoeling is van het maken van afspraken over de kwaliteit van de bestaande voorraad. De heer Gaasbeek zegt dat de bedoeling daarvan is om door middel van verbouw/nieuwbouw mensen uit een bepaalde wijk in een andere wijk te krijgen.
- De heer Visscher vraagt aan de heer Gaasbeek wat onder inbreidingslocaties moet worden verstaan. De heer Gaasbeek zegt dat het gaat om vrijkomende stukken grond binnen de bebouwde kom waarop woningen kunnen worden gebouwd. De heer Gaasbeek wijst als voorbeeld op de vrijkomende locaties van de bestaande locaties indien het VMBO-project wordt gerealiseerd.
- De heer Visscher vraagt wat moet worden verstaan onder “voorkeursrecht”. De heer Gaasbeek zegt dat de gemeente op een stuk grond een voorkeursrecht kan vestigen, hetgeen betekent dat de eigenaar van die grond bij verkoop van het stuk grond, dit eerst moet aanbieden aan de gemeente. Het voorkeursrecht is bedoeld om projectontwikkelaars tegengas te bieden.
- De heer Visscher vraagt wat moet worden verstaan onder “de regio”. De heer Gaasbeek zegt dat het hier gaat om de gemeenten in het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Noordwest-Veluwe: Elburg, Oldebroek, Nunspeet, Ermelo, Harderwijk, Putten.
- De heer Bakker merkt op dat volgens hem de gemeente, die het hardst schreeuwt de meeste woningen krijgt toegewezen van het college van Gedeputeerde Staten. De heer Van den Hoorn zegt dat de provincie niet meer werkt met het systeem van woningcontingenten. De provincie wil meewerken aan woningbouwplannen, ook voor kleine gemeenten. Maar dan moet die gemeente wel de behoefte aan die woningen aantonen.
- De heer Visscher zegt dat vroeger de provincie als “boosdoener” werd aangemerkt indien de gemeente weinig woningen mocht bouwen voor de plaatselijke bevolking. De heer Gaasbeek zegt dat dat nu anders is. Er wordt niet meer gewerkt met woningcontingenten. Wel stelt de provincie kaders vast. De provincie heeft zelf regionaal onderzoek gedaan naar wat er nodig is aan woningen. Ook het Rijk heeft de kaders meer verruimd voor kleine gemeenten die willen bouwen voor de plaatselijke bevolking. De heer Bakker merkt op dat er in de toekomst meer afstemming over woningbouw dient plaats te vinden in regionaal verband. Wethouder Wijnne merkt op dat het gemeentebestuur van Elburg “gecharmeerd” is van bouwen voor de eigen plaatselijke bevolking. De heer Van den Hoorn voegt daar aan toe dat de grote gemeente Harderwijk een bovenregionale functie heeft. Wat de kleine gemeenten niet kunnen bouwen moet Harderwijk bouwen. De heer Gaasbeek zegt dat

iedere gemeente zijn eigen behoefte mag aanvoeren. Echter het gemeentelijke “woningbouwplaatje” moet samen met dat van de andere gemeenten in de regio wel in overeenstemming zijn met de uitkomst van het provinciale onderzoek naar de regionale woningbehoefte. Daarom moeten de ISV-gemeenten wel samen afspraken maken.

- Op vraag van de heer Gaasbeek gaat wethouder Wijnne in op de stand van zaken met betrekking tot de wijkcomité's. Er zijn nu al een aantal wijkcomité's. Het is de bedoeling dit aantal uit te breiden.
- De heer Bakker geeft aan dat hij ervan uitging dat die wijkcomité's zeggenschap hadden over de invulling van inbreidingslocaties. Wethouder Wijnne legt uit dat de wijkcomité's zich meer bezighouden met het zogenaamde wijkgericht werken. Het kan echter wel zo zijn dat er in samenwerking met een wijkcomité wordt gepraat over de invulling van een inbreidingslocatie. De heer Van den Hoorn wijst nog op de wijkaccommodaties.
- Op vraag van de heer Visscher gaat de heer Gaasbeek in op het punt hoe onderwijsinstellingen de werkgelegenheid van jongeren kan bevorderen. De heer Gaasbeek denkt hierbij aan uitbreiding van studiemogelijkheden, het scheppen van stageplaatsen. De heer Visscher merkt op dat hier dus niet gedacht moet worden aan het naar de gemeente Elburg halen van (meer) bedrijven. De heer Gaasbeek zegt dat dit niet het geval is. Wethouder Wijnne voegt hier aan toe dat het Woonzorg-priject in Doornspijk ook banen zal scheppen.
- De heer Gaasbeek gaat vervolgens in op de zogenaamde “aanbevelingen voor nieuwbouw”. De heer Visscher geeft aan dat hij graag zou zien dat er meer etagewoningen/appartementen gebouwd zouden worden in de koopsector. De heer Gaasbeek geeft aan dat in de Woonvisie wordt geadviseerd om daar meer aandacht aan te besteden in nieuwe plannen. De heer Bakker vraagt of de tabel in de Woonvisie gemeentebreed is. De heer Gaasbeek zegt dat dat het geval is. De heer Bakker vraagt hoe het zit met de woningbouw in de kern 't Harde. De heer Gaasbeek zegt dat er voor 't Harde wel wordt gedacht aan bepaalde locaties. Echter het betreft hier voornamelijk zogenaamde “zachte” locaties: er zijn nog geen vastomlijnde plannen wat daar precies komt op die locaties.
- De heer Visser vraagt of er bij het opstellen van deze Woonvisie alleen maar rekening is gehouden met de wensen van de eigen plaatselijke bevolking of ook met die van “westerlingen”. De heer Gaasbeek geeft aan dat het met de invloed van “westerlingen” hier in de gemeente Elburg meevalt. Hij baseert zich op informatie van de plaatselijke makelaars. Die geven aan dat die invloed niet meer is dan drie jaar terug toen het grote woningmarktonderzoek is gehouden.
- De heer Visscher merkt op dat de Seniorenraad veel voor hem, kan betekenen. Wethouder Wijnne zegt dat er volgend jaar verkiezingen zijn voor de Seniorenraad. De heer Gaasbeek geeft aan dat de Seniorenraad een inspraakreactie heeft ingediend.

Wethouder Wijnne geeft aan dat hij het betreurt dat er zo weinig mensen zijn gekomen op de inspraakbijeenkomst. Hij sluit de bijeenkomst om 20.25 uur.