

## ADVIES BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BUREN

DATUM	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	NUMMER
02-04-2007	[REDACTED]	Ruimtelijke Ontwikkeling	B-2007-4382

Onderwerp	Gemeentelijk Woonbeleid							
voorgesteld besluit	Woonbeleid voor kennisgeving aannemen en ter kennisgeving voorleggen aan de gemeenteraad.							
openbaar	O.R./G.O.	commissie	raadsvergadering	voorlichting	begr.wijz. / budgetnr.	par. FIN.	par. BBO	par. P&O
Ja	- Geen -	- Geen -	29 mei 2007	Nee	n.v.t.			

afdeling	afdeling	paraaf ambtenaar	afdelingshoofd	concern controller	besluit burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2007 nr. 5
		[REDACTED]	[REDACTED]		

portefeuillehouder	pfn.	akkoord	bespreken
drs. K.C. Tammes			[REDACTED]
drs. W.G. Hompe	X		
K.A. Kettelerij			
drs. G.J.M.E. van der Donk-van Andel			
G.J. Velthorst			
W. Wink			
mr. R.P. van der Starre			

Conferen voorstel na wijziging behalve onder hoort Financien en na heroverweging aanbeveling van college dat ook moet worden bevoegd voor bijzondere doelgroepen

### Inleiding

De gemeente heeft in verleden een behoorlijke bouwachterstand opgelopen. De laatste jaren is er hard gewerkt om deze bouwachterstand in te lopen. Dit heeft ertoe geleid dat er op korte termijn een groot aantal woningen gebouwd wordt. Om de bouwplannen zo snel mogelijk op gang te brengen is er voorrang verleend aan het opstellen van bestemmingsplannen. In die plannen zijn slechts globale uitgangspunten opgenomen voor de woningbouw. Een concrete woonvisie moest nog worden opgesteld.

Als bijlage bij dit voorstel treft u de woonvisie aan (versie 20 maart 2007). Voorgesteld wordt deze woonvisie ter kennisgeving aan de gemeenteraad aan te bieden en deze te gebruiken als basis voor de op te stellen prestatie-afspraken met de corporaties.

### Doel / meetbaar effect

Op basis van die woonvisie kunnen we afspraken maken met ontwikkelende partijen (waaronder ook de corporaties) over:

- De te bouwen soort woningen ~~moeten we bouwen~~ ?
- De lokatie waar deze woningen gebouwd moeten worden ?

### Argumenten

1. Het maken van prestatieafspraken met corporaties is indirect verplicht.

De gemeente moet op basis van de wet voorzien in de huisvesting van haar inwoners. Op basis van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) moet de corporatie het woonbeleid van de gemeente in acht nemen. Op dit moment wordt vanuit de rijksoverheid steeds meer het belang van een goede samenwerking tussen gemeente en corporatie benadrukt. Een goed

woonbeleid op basis waarvan prestatie-afspraken gemaakt kunnen worden is daarbij van belang.

2. *Als de grexwet op 1-1-2008 in werking treedt zijn goede richtlijnen voor het gemeentelijk woonbeleid van belang.*

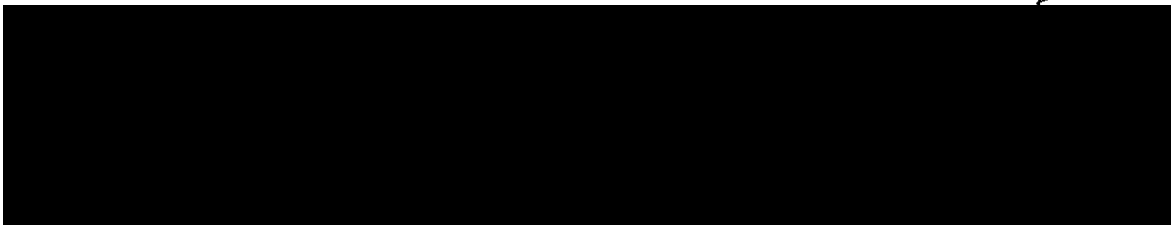
Per 1-1-2008 zal waarschijnlijk de nieuwe grexwet in werking treden. Op basis van die wet kan de gemeente afspraken maken met projectontwikkelaars over te bouwen (typen) woningen. Algemene beleidsuitgangspunten (ook op het gebied van het woonbeleid) zijn daarbij noodzakelijk.

### Kanttekeningen

1. *Het vastleggen van het gemeentelijk woonbeleid brengt inflexibiliteit met zich mee.*

Het gemeentelijk woonbeleid biedt duidelijkheid over de gewenste richting van het woonbeleid op dit moment. Het gaat hierbij duidelijk om de hoofdlijnen van het beleid. De woningmarkt is echter geen statisch geheel. Mocht tussentijds blijken dat de uitgangspunten van het woonbeleid moeten worden aangepast dan zal dat uiteraard aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### Financiën



### Uitvoering

- Planning

Met de corporaties worden zo snel mogelijk prestatie-afspraken gemaakt. Deze prestatie-afspraken gelden voor een periode van 3 jaar. De woonvisie wordt na drie jaar (vóór de volgende gemeenteraadsverkiezingen) geëvalueerd. De nieuwe gemeenteraad kan dan desgewenst naar aanleiding van deze evaluatie de woonvisie actualiseren. De prestatie-afspraken op basis van deze visie sluiten in de cyclus hierbij aan.

- Communicatie

Betrokken partijen (makelaars, corporaties, zorginstellingen, huurdersverenigingen, dorpsraden en bedrijven) hebben via interviews en schriftelijke inbreng input geleverd ten aanzien van het wonen in Buren. In een forumbijeenkomst op 2 november 2006 hebben de betrokken partijen gereageerd op de notitie en heeft discussie plaatsgevonden over de richting van het woonbeleid in Buren. In een themabijeenkomst op 12 december 2006 gingen betrokken partijen en inwoners van de gemeente met elkaar in gesprek over de hoofdlijnen van het woonbeleid.

De "stuurgroep woonbeleid" bestond uit vertegenwoordigers van de [redacted] en de gemeente, ondersteund door [redacted]. In deze stuurgroep is gediscussieerd over de inhoud van de woonvisie. Op basis van die discussies is de woonvisie ook aangepast.

- Evaluatie

De woonvisie wordt na drie jaar (vóór de volgende gemeenteraadsverkiezingen) geëvalueerd.

### Populaire samenvatting

De gemeente heeft in verleden een behoorlijke bouwachterstand opgelopen. De laatste jaren is er hard gewerkt om deze bouwachterstand in te lopen. Dit heeft ertoe geleid dat er op korte termijn een groot aantal woningen gebouwd wordt. In die plannen zijn slechts globale uitgangspunten opgenomen voor de woningbouw. Met de gemeentelijke woonvisie geeft de gemeente een onderbouwing ~~geven~~ voor het gemeentelijk woonbeleid. De woonvisie wordt als basis gebruikt om afspraken te maken met corporaties en ontwikkelaars over toekomstige woningbouwprojecten.



Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
29 mei 2007	B-2007-4397	
Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
	B-2007-4397	
Datum commissie Algemene Bestuurlijke Zaken	Voorstelnummer	Agendapunt
	B-2007-4397	

Voorstel ingebracht door  
Begrotingsprogramma  
Portefeuillehouder

██████████  
Wonen  
██████████

Onderwerp                      Gemeentelijk woonbeleid

Geacht raadslid,

**Voorstel**  
**Gemeentelijk Woonbeleid voor kennisgeving aannemen**

#### Inleiding

De gemeente heeft in verleden een behoorlijke bouwachterstand opgelopen. De laatste jaren is er hard gewerkt om deze bouwachterstand in te lopen. Dit heeft ertoe geleid dat er op korte termijn een groot aantal woningen gebouwd wordt. Om de bouwplannen zo snel mogelijk op gang te brengen is er voorrang verleend aan het opstellen van bestemmingsplannen. In die plannen zijn slechts globale uitgangspunten opgenomen voor de woningbouw. Een concrete woonvisie moest nog worden opgesteld.

Als bijlage bij dit voorstel treft u de woonvisie aan (versie 20 maart 2007). Voorgesteld wordt deze woonvisie ter kennisgeving aan de gemeenteraad aan te bieden en deze te gebruiken als basis voor de op te stellen prestatie-afspraken met de corporaties.

#### Doel / meetbaar effect

Op basis van die woonvisie kunnen we afspraken maken met ontwikkelende partijen (waaronder ook de corporaties) over:

- De te bouwen soort woningen moeten we bouwen ?
- De lokatie waar deze woningen gebouwd moeten worden ?

#### Argumenten

1. *Het maken van prestatieafspraken met corporaties is indirect verplicht.*  
De gemeente moet op basis van de wet voorzien in de huisvesting van haar inwoners. Op basis van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) moet de corporatie het woonbeleid van de gemeente in acht nemen. Op dit moment wordt vanuit de rijksoverheid steeds meer het belang van een goede samenwerking tussen gemeente en corporatie benadrukt. Een goed woonbeleid op basis waarvan prestatie-afspraken gemaakt kunnen worden is daarbij van belang.
2. *Als de grexwet op 1-1-2008 in werking treedt zijn goede richtlijnen voor het gemeentelijk woonbeleid van belang.*



Per 1-1-2008 zal waarschijnlijk de nieuwe grexwet in werking treden. Op basis van die wet kan de gemeente afspraken maken met projectontwikkelaars over te bouwen (typen) woningen. Algemene beleidsuitgangspunten (ook op het gebied van het woonbeleid) zijn daarbij noodzakelijk.

### Kanttekeningen

1. *Het vastleggen van het gemeentelijk woonbeleid brengt inflexibiliteit met zich mee.*  
Het gemeentelijk woonbeleid biedt duidelijkheid over de gewenste richting van het woonbeleid op dit moment. Het gaat hierbij duidelijk om de hoofdlijnen van het beleid. De woningmarkt is echter geen statisch geheel. Mocht tussentijdsblijken dat de uitgangspunten van het woonbeleid moeten worden aangepast dan zal dat uiteraard aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### Financiën



### Uitvoering

- Planning  
Met de corporaties worden zo snel mogelijk prestatie-afspraken gemaakt. Deze prestatie-afspraken gelden voor een periode van 3 jaar. De woonvisie wordt na drie jaar (vóór de volgende gemeenteraadsverkiezingen) geëvalueerd. De nieuwe gemeenteraad kan dan desgewenst naar aanleiding van deze evaluatie de woonvisie actualiseren. De prestatie-afspraken op basis van deze visie sluiten in de cyclus hierbij aan.
- Communicatie  
Betrokken partijen (makelaars, corporaties, zorginstellingen, huurdersverenigingen, dorpsraden en bedrijven) hebben via interviews en schriftelijke inbreng input geleverd ten aanzien van het wonen in Buren. In een forumbijeenkomst op 2 november 2006 hebben de betrokken partijen gereageerd op de notitie en heeft discussie plaatsgevonden over de richting van het woonbeleid in Buren. In een themabijeenkomst op 12 december 2006 gingen betrokken partijen en inwoners van de gemeente met elkaar in gesprek over de hoofdlijnen van het woonbeleid.  
De "sturgroep woonbeleid" bestond uit vertegenwoordigers van de [redacted] en de gemeente, ondersteund door [redacted]. In deze sturgroep is gediscussieerd over de inhoud van de woonvisie. Op basis van die discussies is de woonvisie ook aangepast.
- Evaluatie  
De woonvisie wordt na drie jaar (vóór de volgende gemeenteraadsverkiezingen) geëvalueerd.

Burgemeester en wethouders van Buren,  
de secretaris, [redacted] de burgemeester,  
[redacted]

Bijlage: raadsbesluit  
woonvisie

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
29 mei 2007	B-2007-4397	

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
	B-2007-4397	

**Onderwerp**                      **Gemeentelijk woonbeleid**

**De Gemeenteraad van Buren;**

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 april 2007;

**besluit:**

**Het gemeentelijk woonbeleid voor kennisgeving aan te nemen**

Vastgesteld in de openbare  
vergadering van 29 mei 2007

De griffier,

De voorzitter,



Onderwerp: *samenvatting woonvisie*  
Kenmerk: *buren/woonvisie/070326 samenvatting*

## Samenvatting

Tot aan 2015 wil de gemeente Buren het woningbestand binnen haar grenzen uitgebreid zien met 1300-1400 woningen, zowel in de huursector als in de koop. In dit getal zitten maximaal 290 huurwoningen die onder huursubsidiegrens vallen, om daarmee tegemoet te komen aan de behoefte onder bewoners met een kleine beurs. De eerder door de Gemeenteraad vastgesteld verhoudingen van 1/3 is niet houdbaar, daar dit niet in overeenstemming is met de behoefte die er op de woningmarkt is. In de woonvisie wordt de behoefte vastgesteld op 48% sociaal, 29% betaalbaar en 23% duur. In de prestatieafspraken met de beide woningcorporaties en de afspraken met projectontwikkelaars, dienen deze verhoudingen leidend te zijn.

De woonvisie is de leidraad waarlangs prestatieafspraken met de woningcorporaties worden gemaakt voor de komende drie jaren. Eind 2009 zal de woonvisie geëvalueerd worden en waar nodig worden aangepast.

Het jaarlijkse bouwprogramma bestaat uit:

- Doelgroep van beleid: Toevoegen van 35 sociale huurwoningen;
- Voor starters: Toevoegen van 25 goedkope koopwoningen tot € [redacted];
- Voor gezinnen: Toevoegen van 25 rijenwoningen in de prijsklasse [redacted];
- Voor gezinnen: Toevoegen van 10 duurdere huurwoningen ([redacted] per maand);
- Ten behoeve van bevordering van vitaliteit van de kern en vestiging van nieuwkomers: Toevoegen van 30 tweekappers en vrijstaande woningen [redacted];
- Voor senioren: toevoegen van 25 nultrredenwoningen in de duurdere huur- of koopsector, waarvan 15 grondgebonden en 10 gestapeld;
- Voor senioren: toevoegen van 25 nultrredenwoningen in de goedkopere huur, waarvan 15 grondgebonden en 10 gestapeld.

## Vier zones

Aansluitend bij de bevindingen van de projectgroep wonen, zorg en welzijn, die in september 2006 haar visie heeft neergelegd in "Toekomstperspectief wonen, welzijn en zorg – Op koers?!", wordt de gemeente ingedeeld in vier zones, te weten:

- Gebied Beusichem: Beusichem, Zoelmond, Ravenswaaij
- Gebied Buren: Buren, Asch, Erichem, Kerk-Avezaath, Zoelen
- Gebied Lienden: Lienden, Ingen, Ommeren
- Gebied Maurik: Maurik, Eck en Wiel, Rijswijk

Voor elk gebied zijn ambities geformuleerd, rekening houdende met de specifieke karakteristiek van het gebied. Deze aanpak leidt er toe dat de sterke kanten worden uitgebreid, waardoor zowel de leefbaarheid als de vitaliteit van de onderscheiden kernen wordt bevorderd. Tevens wordt hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente in totaliteit vergroot, wat weer leidt tot het behouden van eigen bewoners en aantrekken van nieuwkomers.

## Uitgangspunten

Bij de woonvisie kiest de gemeente de volgende uitgangspunten:

### **Realisatie van ten minste 1.300 woningen tot 2015;**

In de gemeente Buren is de afgelopen jaren weinig woningbouw gepleegd. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt en daarmee een adequate huisvesting van verschillende (kwetsbare) doelgroepen zoals senioren en starters. Een inhaalslag is gewenst om in de nabije toekomst over voldoende woningen te beschikken voor de wensen van de verschillende inwoners.

### ***In beginsel nieuwbouw in alle kernen***

In alle kernen in de gemeente moeten woningen voor de eigen inwoners gebouwd kunnen worden. De gemeente is van mening dat van het blijvend kunnen huisvesten van de eigen inwoners een positief effect uitgaat op de leefbaarheid. Van belang daarbij is dat het woningprogramma voor de kernen daadwerkelijk voorziet in de behoefte van de kern. Ruimtelijk-planologisch zitten er grenzen aan dit uitgangspunt, bijvoorbeeld bij het niet beschikbaar hebben van locaties. Dan is het goed om de gewenste ontwikkeling in een nabijgelegen grotere kern een plek te geven. Daarvoor maken we gebruik van een indeling in woonservicegebieden die door de Regiegroep Wonen Welzijn Zorg is ingezet. Binnen deze groepen van kernen is een passend aanbod van wonen en werken, wonen en recreëren, wonen en diensten, en wonen en zorg gewenst. Doel van deze indeling is niet om ontwikkeling enkel in de grotere kernen te laten plaatsvinden, maar om in geval van beperkte ontwikkelingsmogelijkheden in een 'nabijgelegen' grotere kern een alternatief te hebben.

### ***Aandachtsgroepen: starters en ouderen***

Prioriteit krijgen starters enerzijds en senioren anderzijds. Door starters aan de gemeente te binden, worden ook de gezinnen van de toekomst aan de gemeente gebonden. Voor senioren wil de gemeente huisvestingsmogelijkheden die er nu nog onvoldoende zijn: toegankelijke woningen in huur- en koopsector. Een deel van de senioren heeft daarnaast te maken met een zorg- en welzijnsvraag, waarvoor een voldoende woningaanbod en een netwerk van voorzieningen beschikbaar moet zijn in de gemeente. Daarbij geldt dat de woonvisie aansluit bij bestaand en in ontwikkeling zijnde beleid op het gebied van wonen welzijn en zorg.

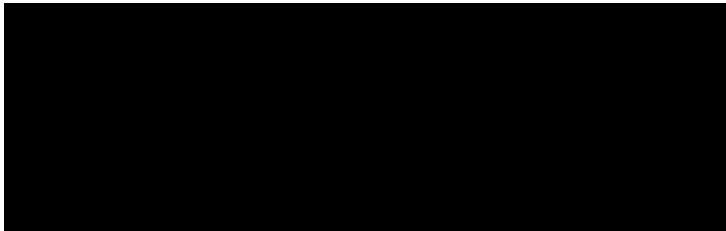
### ***Vitale kernen***

De bovenbeschreven uitgangspunten komen terug in het begrip "vitale kernen". Het woonbeleid van de gemeente moet richting geven aan de ontwikkeling van *Vitale kernen*. Dit zijn kernen die: minimaal voorzien in de eigen behoefte, die gedifferentieerd zijn (opbouw samenleving naar leeftijd en inkomen) en die een duurzame bestaansbasis hebben door eigenheid en een goed functionerend lokaal voorzieningenniveau (commercieel en collectief), óf gebruik kunnen maken van voorzieningen van een nabijgelegen kern. Doel hiervan is om een goede woonkwaliteit te bieden in de kernen.

### ***Keuzes die vitale kernen ondersteunen***

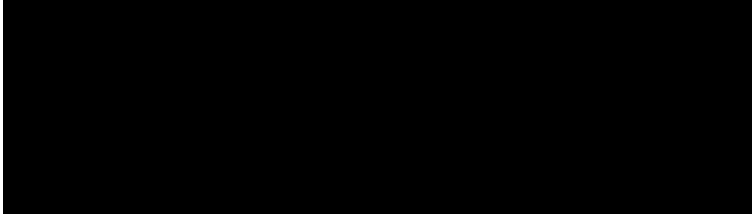
Keuzes die de bovengeschetste ontwikkeling van kernen ondersteunen, zijn:

- a. *Veranderingen in de woningvoorraad* in de kernen moet aan de volgende eisen voldoen:
  - Goede benutting van de bestaande voorraad door transformatie, opplussen en verkoop van huurwoningen.
  - Nieuwbouw en transformatie moeten op elkaar afgestemd zijn;
  - Bij verkoop en sloop van huurwoningen worden in principe nieuwe huurwoningen bijgebouwd. Bij voorkeur in de kern zelf, anders in hetzelfde gebied.
  - Nieuwbouw moet aansluiten bij de woonwensen van inwoners in de kernen voor wat betreft prijsklasse, type en huur/koopverhouding;
  - Flexibiliteit en kleinschaligheid zijn essentieel bij ontwikkelingen in de kernen. Zo kan optimaal ingespeeld worden op (veranderende) woonwensen;
  - Behoud van eigenheid van kernen, hetgeen betekent bouwen passend bij de schaal en aard van het dorp.
- b. Bij de groep *starters* zijn met name starters met minder financiële mogelijkheden de primaire doelgroep. Voor hen zijn extra mogelijkheden gewenst. Voor deze starters kunnen de volgende instrumenten ingezet worden:
  - labelen van oude seniorenwoningen voor jongeren



- verkoop corporatiehuurwoningen, bijvoorbeeld in de vorm van Koopgarant. In kleine kernen moet hier voorzichtig mee omgegaan worden, omdat er weinig kansen zijn voor huuraanbod voor terug te bouwen
  - inzet van startersleningen via de SVN
  - nieuwbouw van goedkope koopwoningen voor starters, deels via CPO, deels in de vrije markt. Aandachtspunt: hoe blijven woningen beschikbaar in het betaalbare segment?
- c. De huidige generatie *senioren* geeft aan bij verhuizing merendeels een huurwoning te willen. De ervaring leert ook dat senioren beperkt verhuizen naar vrijkomend aanbod. Tevens is deze groep gedifferentieerd, wat een naar prijsklassengedifferentieerd (en kwalitatief hoogwaardig) woningaanbod vraagt. In kernen waar een grote toename van het aantal 65-plussers wordt verwacht, moeten niet alleen (huur)woningen worden gebouwd die alleen geschikt zijn voor senioren. Passend zijn bijvoorbeeld ook grondgebonden woningen (bijvoorbeeld patio-woningen) en appartementen in de duurdere huur (voor senioren die hun huis verkocht hebben)
- d. Door de nadruk op de keuze voor starters en senioren moet een substantieel deel van de nieuwbouw in de *huursector en goedkope koopsector* gerealiseerd worden. Nieuwbouw van huurwoningen is ook nodig om een kwaliteitsslag in de bestaande huurvoorraad mogelijk te maken. Om in te spelen op de veranderende vraag in de toekomst is het van belang zoveel mogelijk flexibel en levensloopbestendig te bouwen. Waarbij uiteraard ook ingespeeld moet worden op de woonwensen van huidige woningzoekenden.
- e. Nieuwbouw van *duurdere koopwoningen* vanaf [redacted] is beperkt nodig. Daarbij is meer differentiatie in dit segment gewenst, bijvoorbeeld van nulredenwoningen/(patio-)bungalows. De toevoegingen in dit segment zorgen dan voor doorstroming. Tevens dragen deze woningen bij aan de exploitatie van plannen. Voor een deel zal nieuwbouw in dit segment via particulier opdrachtgeverschap tot stand moeten komen, optimaal aansluitend bij de vraag.
- f. Voor de ontwikkeling van *wonen-welzijn-zorg* vormt het "Toekomstperspectief van de Regiegroep Wonen Welzijn Zorg, op koers?!" een vertrekpunt. Bij wonen met zorg in de gemeente Buren geldt dat mantelzorg een belangrijke waarde van de kernen in de gemeente is. Deze zorg voor elkaar moet behouden blijven door zorgvragers in alle kernen keuzemogelijkheden te bieden van aangepaste woonvormen en welzijnsaanbod. Een voorwaarde hiervoor is ook het in stand houden van de sociale structuur in de kernen.
- g. Kansen voor het versterken van vitaliteit van voorzieningen in de kernen vraagt zeker niet alleen woningbouw, ook andere strategieën zijn goed denkbaar; bijvoorbeeld *multifunctioneel gebruik van accommodaties* (combineren, concentreren, nieuwe vormen van samenwerking). Daarnaast kunnen we denken aan verbeteren van de *uitstraling en verleidelijkheid* van kernen.
- h. Bij nieuwbouw gelden de volgende kwaliteitseisen: energiezuinige woningen (10% zuiniger dan de huidige wettelijk minimumnorm/Bouwbesluit), toepassing Woonkeur, Politiekeurmerk Veilig Wonen en Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. Ook voor de bestaande voorraad (huur en koop) is het streven zoveel mogelijk aan de genoemde kwaliteitseisen te voldoen. Door energiebesparende maatregelen dalen de stookkosten en dus ook woonlasten. Deze besparing op woonlasten zijn vaak moeilijk te vermarkten onder potentiële huurders. Binnen de prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties verdient dit aspect van duurzaamheid in combinatie met betaalbaarheid aandacht. Bij deze verschillende doelen zien we de woonvisie als een dynamisch plan. De maatschappelijke context verandert continu. Voorstellen die we nu doen, zijn over enkele





jaren niet meer actueel. Dat vraagt naast een inhoudelijk goed plan, ook aandacht voor monitoring en evaluatie.

## Actiepunten naar aanleiding van hoofdlijnen van beleid

	Gemeente	Corporaties	Ontwikkelaars	Overige partijen
<b>Voorzieningen in de kernen</b>				
1. Uitwerken toekomstig voorzieningenaanbod in de kernen in het kader van het Masterplan voorzieningen, met aandacht voor slimme combinaties van functies	i, r	b		b
2. Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek exploitatie door corporaties van maatschappelijke voorzieningen	I	i		b
<b>Kwalitatieve woningbehoefte</b>				
3. Bij woningbouw aandacht besteden aan inbreng en zeggenschap toekomstige bewoners bij het project, bijvoorbeeld via particulier opdrachtgeverschap of collectief particulier opdrachtgeverschap c.q. klankbordgroepen	r, i	i	b	(i)
4. In bestaande woningvoorraad mogelijkheden voor meer zeggenschap in de woning vergroten	b	i, r		
5. Intensieve persoonlijke begeleiding van woningzoekenden in hun zoekproces (huur en koop)	i, r	I	b	
6. Jaarlijkse afstemming tussen gemeente en corporaties over plannen in het kader van het strategisch voorraadbeleid en nieuwbouw	i, r	i		
<b>Doelgroepenbeleid</b>				
7. Aan kernvoorraad 290 woningen netto toevoegen tot 2015, inclusief verbeteren differentiatie aansluitend bij de woonwensen;	b	i, r		
8. Starters: specifieke instrumenten inzetten om koopwoningen beter beschikbaar te krijgen, zoals Koopgarant of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap;	b	i, r	b	
9. Labelen huurwoningen voor starters		i, r		
10. Gezinnen met kinderen binden aan de gemeente door toevoeging van koopwoningen in het betaalbare en duurdere segment	i, r	b	b	
11. Senioren: inzetten op een persoonlijke gerichte benadering om woonwensen te realiseren in de bestaande voorraad en bij nieuwbouw	i, r	i	b	b
12. In bestaande voorraad woningen waar mogelijk aanpassen ten behoeve van senioren	b	i, r		b
13. Verbeteren wonen-welzijn-zorginfrastructuur in de kernen van de gemeente	i, r	i	b	b

	Gemeente	Corporaties	Ontwikkelaars	Overige partijen
<b>Woningbouwprogramma</b>				
14. Uitwerken woningbouwprogramma rekening houdend met de hier gegeven differentiatie, plannen van corporaties en accenten per gebied (prijspeil: januari 2007).	I	b	b	

Jaarlijks programma 2007-2015	Doelgroepen	Saldo toevoeging	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	
					Aantal	%
<b>Huur</b>						
• Eengezins < w485/€520	Transitie/ starters	-10	-10	-25	25	14%
• Eengezins > w485/€520	Gezinnen	10			10	5%
• Nultreden grondgebonden < w485/€520	Starters/ senioren/ zorgvragers	25			25	14%
• Nultreden grondgebonden > w485/€520	Senioren /zorgvragers	10			10	5%
• Nultreden gestapeld < w485/€520	Senioren /zorgvragers	20			20	11%
<b>Subtotaal huur</b>		<b>55</b>	<b>-10</b>	<b>-25</b>	<b>90</b>	<b>49%</b>
<b>Koop</b>						<b>0%</b>
• Rijenwoning < €160.000	Starters	25	10		15	8%
• Rijenwoning €160-300.000	Gezinnen	25			25	14%
• Tweekappers / vrijstaand > €300.000	Vestigers	30			30	16%
• Nultreden grondgebonden < €300.000	Senioren	10			10	5%
• Nultreden grondgebonden > €300.000	Senioren	5			5	3%
• Nultreden gestapeld < €300.000	Senioren	5			5	3%
• Nultreden gestapeld > €300.000	Senioren	5			5	3%
<b>Subtotaal koop</b>		<b>105</b>	<b>10</b>		<b>95</b>	<b>51%</b>
<b>Totaal</b>		<b>160</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>185</b>	<b>100%</b>

<p><i>Beusichem, Zoelmond, Ravenswaaij</i>  <i>Ontwikkelingsrichting: Wonen met allure</i>  <i>Actiepunten wonen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toevoeging circa 230 woningen tot 2015 als aandeel van het gemeentelijk bouwprogramma</li> <li>- sterke vergrijzing en ontgroening in Zoelmond, Ravenswaaij en Beusichem: inzetten op nultreden- en in mindere mate op rijwoningen; geen nieuwe huurappartementen zonder lift.</li> <li>- woonmilieus met allure, duurder segment. Door nieuwe seniorenwoningen komt ook doorstroming op gang in bestaande voorraad binnen dit woonmilieu.</li> </ul> <p><i>Actiepunten wonen welzijn zorg:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mogelijkheden en noodzaak van een welzijnsvoorziening op haalbaarheid onderzoeken</li> <li>- nog enkele woonzorgvriendelijke woningen gewenst in alledrie de kernen.</li> </ul>	r	i		b
<p><i>Buren, Asch, Erichem, Kerk-Avezaath, Zoelen</i>  <i>Ontwikkelingsrichting: Vorstelijk wonen in Buren</i>  <i>Actiepunten wonen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toevoeging van circa 300 woningen tot 2015 als aandeel van het gemeentelijk bouwprogramma</li> <li>- Buren: woonmilieu realiseren inspelend op vorstelijk karakter van de kern Buren (duurdere segment, historiserende sfeer).</li> <li>- Zoelen: woonmilieu realiseren inspelend op lommerrijke karakter (groen, ruim)</li> <li>- meer nultredenwoningen, zowel huur als koop.</li> <li>- meer rijwoningen, vooral in de koopsector, deels door verkoop van huurwoningen in alle kernen.</li> </ul> <p><i>Actiepunten wonen welzijn zorg:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mogelijkheden en noodzaak van een welzijnsvoorziening op haalbaarheid onderzoeken</li> <li>- mogelijk nog enkele woonzorgvriendelijke woningen realisatie in alle kernen</li> </ul>	r	i		b
<p><i>Lienden, Ommeren, Ingen</i>  <i>Ontwikkelingsrichting: Kernen om te wonen en te werken</i>  <i>Actiepunten wonen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitwerken Masterplan Lienden</li> <li>- Toevoeging circa 485 woningen tot 2015 als aandeel van het gemeentelijk bouwprogramma</li> <li>- meer rijwoningen in de koopsector, deels verkoop huurwoningen</li> <li>- meer nultredenwoningen (huur en koop, grondgebonden en gestapeld), zeer beperkt vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen (risicomarkt).</li> <li>- aandachtsgroepen: de starters, economisch gebonden en (vooral op termijn) senioren.</li> </ul> <p><i>Actiepunten wonen welzijn zorg:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mogelijkheden en noodzaak van een welzijnsvoorziening op haalbaarheid onderzoeken</li> <li>- mogelijk nog enkele zorgwoningen Ommeren en Ingen</li> </ul>	r	i	b	b

<p><i>Maurik, Eck en Wiel, Rijswijk</i></p> <p><i>Ontwikkelingsrichting:</i> Dienstencentrum van de gemeente &amp; Recreatie en toerisme</p> <p><i>Actiepunten wonen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toevoeging circa 275 woningen tot 2015 als aandeel van het gemeentelijk bouwprogramma</li> <li>- een woonmilieu creëren ten behoeve van de profilering van Maurik als watersport- en recreatiedorp.</li> <li>- meer rijwoningen in de koopsector en nultreden eengezinswoningen, ook verkoop van huurwoningen.</li> <li>- Op Maurik-oost in de eerste fase een groter accent op sociale huurwoningen, ten behoeve van de noodzakelijke aanpak De Slaag.</li> <li>- De Slaag kansen voor meer differentiatie: huur-koop, nultreden</li> <li>- bouw van grondgebonden nultredewoningen (patiwoningen) voor senioren.</li> </ul> <p><i>Actiepunten wonen welzijn zorg:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realisatie kleinschalige woonvorm dementerende ouderen Maurik</li> <li>- mogelijkheden en noodzaak van een welzijnsvoorziening op haalbaarheid onderzoeken</li> <li>- mogelijk nog enkele zorgwoningen Eck en Wiel en Rijswijk</li> </ul>	r	i		b
<b>Uitvoering van de woonvisie</b>				
15. Overleg gemeente-ontwikkelaars om het gemeentelijk woonbeleid gerealiseerd te krijgen. Hierbij inzet van instrumenten die de gemeente krijgt op basis van de Grondexploitatiewet.	i,r	b	b	
16. Organiseren jaarlijkse woonconferentie met lokale partijen die bezig zijn met wonen-welzijn-zorg	i,r	b	b	b
17. Maken van prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties over uitvoering van het woonbeleid (aansluitend bij beleidscyclus actiepunten 19 en 20)	i,	i		
18. Jaarlijkse monitoring van beleid en prestatieafspraken	i,r	b	b	
19. Evaluatie woonbeleid na drie jaar	i,r	b	b	b
20. Na 3 jaar op basis van evaluatie woonvisie aanpassen	i,r	b	b	b



Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
29 mei 2007	B-2007-4397	16

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
	B-2007-4397	

Datum commissie/Algemene Bestuurlijke Zaken	Voorstelnummer	Agendapunt
	B-2007-4397	

Voorstel ingebracht door  
Begrotingsprogramma  
Portefeuillehouder

Wonen

Onderwerp

Gemeentelijk woonbeleid

vergadering van de raad, ge-  
houden op 29 MEI 2007

- conform besloten  
 voor kennisgeving aan-  
genomen

kennis genomen van woonvisie; 2. op basis

Geacht raadslid,

griffier

afdracht van de  
prestatieafspraken  
opgesteld die ver-  
volgens aan de raad  
worden voorgelegd.  
3. BSH legt op het  
aanvragen een voorstel  
afdracht van de  
hoofden te gaan met  
uitgangspunten  
verder de inhoud  
deling bij kleinere  
projecten.

**Voorstel**  
**Gemeentelijk Woonbeleid voor kennisgeving aannemen**

### Inleiding

De gemeente heeft in verleden een behoorlijke bouwachterstand opgelopen. De laatste jaren is er hard gewerkt om deze bouwachterstand in te lopen. Dit heeft ertoe geleid dat er op korte termijn een groot aantal woningen gebouwd wordt. Om de bouwplannen zo snel mogelijk op gang te brengen is er voorrang verleend aan het opstellen van bestemmingsplannen. In die plannen zijn slechts globale uitgangspunten opgenomen voor de woningbouw. Een concrete woonvisie moest nog worden opgesteld.

Als bijlage bij dit voorstel treft u de woonvisie aan (versie 29 maart 2007). Voorgesteld wordt deze woonvisie ter kennisgeving aan de gemeenteraad aan te bieden en deze te gebruiken als basis voor de op te stellen prestatie-afspraken met de corporaties.

### Doel / meetbaar effect

Op basis van die woonvisie kunnen we afspraken maken met ontwikkelende partijen (waaronder ook de corporaties) over:

- De te bouwen soort woningen (waarbij het college ook wil inzetten op het bouwen voor bijzondere doelgroepen).
- De lokatie waar deze woningen gebouwd moeten worden ?

### Argumenten

1. *Het maken van prestatieafspraken met corporaties is indirect verplicht.*

De gemeente moet op basis van de wet voorzien in de huisvesting van haar inwoners. Op basis van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BSBH) moet de corporatie het woonbeleid van de gemeente in acht nemen. Op dit moment wordt vanuit de rijksoverheid steeds meer het belang van een goede samenwerking tussen gemeente en corporatie benadrukt. Een goed woonbeleid op basis waarvan prestatie-afspraken gemaakt kunnen worden is daarbij van belang.

2. *Als de grexwet op 1-1-2008 in werking treedt zijn goede richtlijnen voor het gemeentelijk woonbeleid van belang.*

Per 1-1-2008 zal waarschijnlijk de nieuwe grondexploitatiewet in werking treden. Op basis van die wet kan de gemeente afspraken maken met projectontwikkelaars over te bouwen (typen) woningen. Algemene beleidsuitgangspunten (ook op het gebied van het woonbeleid) zijn daarbij noodzakelijk.

### **Kanttekeningen**

1. *Het vastleggen van het gemeentelijk woonbeleid brengt inflexibiliteit met zich mee.*  
Het gemeentelijk woonbeleid biedt duidelijkheid over de gewenste richting van het woonbeleid op dit moment. Het gaat hierbij duidelijk om de hoofdlijnen van het beleid. De woningmarkt is echter geen statisch geheel. Mocht tussentijds blijken dat de uitgangspunten van het woonbeleid moeten worden aangepast dan zal dat uiteraard aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

### **Financiën**

### **Uitvoering**

- **Planning**  
Met de corporaties worden zo snel mogelijk prestatie-afspraken gemaakt. Deze prestatie-afspraken gelden voor een periode van 3 jaar. De woonvisie wordt na drie jaar (vóór de volgende gemeenteraadsverkiezingen) geëvalueerd. De nieuwe gemeenteraad kan dan desgewenst naar aanleiding van deze evaluatie de woonvisie actualiseren. De prestatie-afspraken op basis van deze visie sluiten in de cyclus hierbij aan.
- **Communicatie**  
Betrokken partijen (makelaars, corporaties, zorginstellingen, huurdersverenigingen, dorpsraden en bedrijven) hebben via interviews en schriftelijke inbreng input geleverd ten aanzien van het wonen in Buren. In een forumbijeenkomst op 2 november 2006 hebben de betrokken partijen gereageerd op de notitie en heeft discussie plaatsgevonden over de richting van het woonbeleid in Buren. In een themabijeenkomst op 12 december 2006 gingen betrokken partijen en inwoners van de gemeente met elkaar in gesprek over de hoofdlijnen van het woonbeleid.  
De "stuurgroep woonbeleid" bestond uit vertegenwoordigers van de [redacted] en de gemeente, ondersteund door [redacted]. In deze stuurgroep is gediscussieerd over de inhoud van de woonvisie. Op basis van die discussies is de woonvisie ook aangepast.
- **Evaluatie**  
De woonvisie wordt na drie jaar (vóór de volgende gemeenteraadsverkiezingen) geëvalueerd.

Burgemeester en wethouders van Buren,  
de secretaris, de burgemeester,  
[redacted]

Bijlage: raadsbesluit  
woonvisie