

Woonvisie 2021-2030 Wijk bij Duurstede

Voorwoord

In 2016 werd de woonvisie 'Samen aan de slag' vastgesteld voor de periode 2016-2021. De woningmarkt was destijds nog herstellende van de financiële en economische crisis, die tot vraagnuistval en stagnatie van de woningbouw had geleid. Woningcorporaties hadden, na de langverwachte herziening van de Woningwet in 2015, eindelijk weer duidelijkheid over hun positie en ontplooiden nieuwe activiteiten. De decentralisatie binnen het sociaal domein kreeg in deze periode vorm en binnen de langdurige zorg werd de afbouw van zorg met verblijf (de zgn. extramuralisering) voortgezet. Met het vastgestelde klimaatakkoord van Parijs kwam ook de doelstelling om minder CO₂ uit te stoten door o.a. beperking van energiegebruik en opwekking van duurzame energie.

De afgelopen vijf jaar is de woningmarkt drastisch veranderd. De prijzen van koopwoningen zijn hoger dan ooit en de wachttijden voor een sociale huurwoning lopen in onze regio op tot 10 jaar. Dit maakt dat starters op de woningmarkt nauwelijks een kans maken. Men woont noodgedwongen lange tijd te klein of te duur. Jongeren wonen langer thuis of op kamers omdat ze als starter nauwelijks kans hebben op een woning. Kwetsbare mensen met een zorgbehoefte blijven in een instelling wonen omdat er geen geschikte zelfstandige woningen beschikbaar komen. Voor huishoudens vanaf 75 jaar zijn eveneens onvoldoende geschikte woningen aanwezig. Ook middeninkomens zitten klem: ze verdienen teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een woning in de vrije sector te kunnen betalen. Verscherping van de hypotheekregels en inkomenseisen hebben de situatie verzaard. Al met al is het vinden van een passende woning met een goede prijs/kwaliteitverhouding steeds moeilijker geworden.

De verduurzaming van de woningvoorraad is een opgave die nog maar net is begonnen. De opwekking van duurzame energie is – los van de maatschappelijke discussie – ook een kwestie van benodigde ruimte. Ruimte die schaars is en, bij een stijgende vraag, ook gebruikt zal moeten worden voor woningbouw. Waar de afgelopen jaren is ingezet op inbreiding op bestaande locaties, is zichtbaar dat deze inbreiding soms leidt tot bezwaar bij inwoners van omliggende buurten vanwege de mogelijk gevoelde overlast en afname van woongenot. Voor uitleglocaties buiten de zogenoemde rode contour is toestemming van de provincie nodig. Hoewel de woningbehoefte groot is, steekt de provincie slechts in beperkte mate de helpende hand toe. Daarnaast zijn we trots op grote delen van ons buitengebied en willen we die ook niet compleet volbouwen met uitleglocaties. Die schaarste in ruimte werkt wel prijsopdrijvend waardoor inclusiviteit en toegankelijkheid voor een betaalbare woning verder onder druk is komen te staan.

Al deze ontwikkelingen vragen om een herziening van de bestaande woonvisie. Een document dat aansluit bij onze omgevingsvisie. Een woonvisie die de gemeente voor de toekomst beter laat inspelen via woningbouwprogrammering en prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Een visie die rekening houdt met een brede waaier van woonbehoefte: van sociale huur tot vrije sector, van wonen met zorgondersteuning tot standplaatsen voor woonwagenbewoners, want iedereen telt mee en is welkom.

In Wijk bij Duurstede, Cothen en Langbroek is het goed wonen. Deze woonvisie levert een passende bijdrage om dit ook voor de toekomst te bestendigen door de kwantiteit en kwaliteit van dit 'goede wonen' voor de aankomende periode tot 2030 vorm en inhoud te geven, voor alle huidige en toekomstige inwoners in onze prachtige gemeente.

In de woonvisie worden begrippen gebruikt die aangeven wat belangrijk is voor onze gemeente bij het realiseren van nieuwe woningen. Een toelichting hierop is te lezen in het Addendum Begripsomschrijvingen. Dit Addendum wordt in het komende halfjaar uitgewerkt en toegevoegd.

Hans Buijtelaar, Wethouder Wonen

1 Waar staan we?

De vorige woonvisie is in 2016 vastgesteld en kent een looptijd tot en met 2021. Wat wilden we in deze periode bereiken en in hoeverre is dat gelukt? En welke maatschappelijke ontwikkelingen hebben zich voorgedaan die onze lokale opgave hebben beïnvloed? Dit hoofdstuk geeft een terugblik over de afgelopen periode van vijf jaar en beschrijft de huidige stand van zaken, inclusief de genomen besluiten en vastgestelde kaders.

1.1 Terugblik 2016-2021

Woningvoorraad

De ambitie was om gedurende 5 jaar in totaal 625 nieuwbouwwoningen te realiseren, gemiddeld 125 woningen per jaar. In werkelijkheid groeide de woningvoorraad in deze periode (netto) met 416 woningen. De vorige woonvisie ging uit van een verdeling in woonprogrammering van 35% sociale huur, 35% middeldure huur en koop en 30% dure huur en koop. Met het coalitieakkoord 2018-2022 is dit aangepast naar 30% sociale koop- en huurwoning (20% huur en 10% koop buiten de rode contour) en 70% vrije sector huur- en koopwoning. Deze verhouding komt meer overeen met de werkelijke ontwikkeling. Momenteel bestaat bijna 25% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen. In totaal bijna 30% huurwoningen (sociale en vrije sector huur) – zie ook bijlage. In de periode 2016-2021 heeft een verschuiving plaatsgevonden van particuliere huur naar koop, is het aandeel sociale huurwoningen constant gebleven en is de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen niet veranderd, in beide segmenten zijn er evenredig woningen bijgekomen.

Inwoners en huishoudens

De toename van de woningvoorraad (+416) gaf slechts een beperkte groei van het aantal inwoners (+530). Hoewel er in onze gemeente nog relatief veel gezinnen wonen, is te zien geweest dat er gemiddeld steeds minder mensen in één huis wonen (de zogenoemde verdunning).

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Beperkte voorraadontwikkeling, dalende mutatiegraad en een stijgende vraag hebben gezorgd voor een afname van beschikbare sociale huurwoningen. Goedkope scheefheid (waarbij de huur in verhouding tot het inkomen laag is) is in onze gemeente vergelijkbaar met het regionale en landelijke beeld, de dure scheefheid komt in onze gemeente relatief vaak voor. Middeninkomens vallen steeds meer tussen wal en schip: ze verdienen net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en net te weinig om een woning in de vrije sector te kunnen betalen. Verscherping van hypotheekregels en verzwarende van inkomenseisen helpen daar niet in mee. Mensen met hogere inkomens kunnen wel een hypotheek krijgen maar het vinden van een passende woning met een goede prijs/kwaliteitverhouding wordt steeds moeilijker. Dit wordt verder bemoeilijkt door de nog hogere druk op de woningmarkten elders uit Utrecht (stad en regio) waardoor uitwijk naar onze gemeente leidt tot verdere prijsstijging.

Ouderen en kwetsbare inwoners

De verhuisbereidheid van ouderen is laag. Meerdere onderzoeken hebben aangetoond dat levensloopbestendig wonen vooral vraagt om aanpassing van bestaande woningen. De afbouw in capaciteit van verpleeg- en verzorgingshuizen leidt tot een groei van de zorgvraag, met name bij dementerenden. Binnen de GGZ is sprake van afbouw van zorg met verblijf waardoor cliënten vaker zelfstandig blijven wonen en na opname ook sneller weer in de samenleving terugkeren. Voor een woning is men vrijwel altijd aangewezen op de sociale huursector. Bij uitstroom uit een zorginstelling krijgen zij vaak voorrang om stagnatie bij de zorginstellingen te voorkomen. Uiteraard zet dit een druk op wachtlijst voor sociale huurwoningen. Daarnaast zorgt een clustering van 'mensen met een rugzakje' in buurten met veel sociale huurwoningen dat er een clustering van sociale problematiek kan ontstaan. Daarnaast zijn ook inwoners met een beperking op zoek naar woonruimte. Met enige regelmaat wordt de gemeente benaderd door partijen om "iets" met zorg te ontwikkelen.

Duurzaamheid

Vanuit het duurzaamheidsbeleid is gestart met de Gemeentelijke Verduurzamingsregeling (GVR) voor particuliere huiseigenaren. In de wijk Noorderwaard zijn hiervoor 17 bestaande woningen verduurzaamd. Binnen de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties is het thema duurzaamheid belegd. Een indicator voor de duurzaamheid van de woningvoorraad is het energielabel. Met relatief weinig oudere woningen, is de gemiddelde energiescore van de woningvoorraad in onze gemeente vrij gunstig te noemen. Binnen de sociale huursector heeft ongeveer driekwart van de corporatiewoningen tenminste energielabel C. De grootste opgaven voor verduurzaming zijn te vinden in de particuliere huursector, en in de koopsector van Cothen en Langbroek. De afgelopen 5 jaar zijn er circa 400 woningen aan de voorraad toegevoegd. Een deel daarvan is als nul-op-de-meter gebouwd. Aangezien dit uitgangspunt verdergaat dan het Bouwbesluit kunnen we dit niet afdwingen, maar alleen uitonderhandelen met ontwikkelaars. Tegenwoordig heeft elke nieuwbouwwoning tenminste energielabel A.

1.2 Vastgestelde uitgangspunten en kaders

1.2.1 Lokaal

We willen een vitale gemeente blijven, waarin jong en oud in evenwicht is en we kunnen voldoen aan de woonwensen van onze inwoners. Wijk bij Duurstede is een aantrekkelijke plek waarbij we het verzorgingsniveau van winkels, werkgelegenheid en voorzieningen op peil willen houden. Om te zorgen dat we een fijne, vitale gemeente blijven, is het voor de komende periode ook nodig dat mensen in

onze gemeente hun (t)huis kunnen behouden, zo lang mogelijk gezond en veilig blijven wonen en (als woningzoekende) een woning kunnen vinden. De bouw van extra woningen is nodig om de vitaliteit van Wijk bij Duurstede te behouden en waar mogelijk te vergroten. Dit vertrekpunt is vastgelegd in verschillende documenten (zie hierna) die het uitgangspunt vormen en de kaders meegeven voor deze woonvisie. Voor de volledigheid zijn ook de uitgangspunten uit de vorige woonvisie genoemd.

- [Woonvisie 2016-2021](#) (13 december 2016)
- [Maatschappelijke agenda](#) (20 februari 2018)
- [Coalitieakkoord 2018-2022](#) (15 mei 2018)
- [Motie Snel betaalbare woningen](#) (26 maart 2019)
- Anti-speculatiebeding / zelfbewoningsplicht:
 - [Motie anti-speculatie beding bij doorverkoop sociale koopwoningen](#) (16 jul. 2019)
 - [Raadsvoorstel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht](#),
- [uitgangspunten + amendement](#) (02 juni 2020)
- [Omgevingsvisie Stedelijk Gebied](#) / [Kernenatlas omgevingsvisie](#) (6 juli 2021)

Woonvisie 2016-2021

- In de woonvisie 2016-2021 is een woonprogrammering bij nieuwbouw aangehouden van 35% sociale huur- en koopwoningen (20% huur en 15% koop), 35% middeldure huur- en koopwoningen en 30% vrije sector huur- en koopwoningen. Deze verhouding is in het coalitieakkoord van 2018-2022 voor nieuw te bouwen extra woningen buiten de rode contour aangepast naar 30% sociale huur- en koopwoning (met als inzet 20% huur en 10% koop) en 70% vrije sector huur- en koopwoning (zie hieronder).
- Realisatie van 125 nieuwbouwwoningen per jaar (in de categorieën < 60 m², 60- 90 m², 90-120 m² en > 120 m²). In zes jaar in totaal 750 woningen.
- 100% nul-op-de-meter woningen en gemiddelde GPR¹ gebouwscore 7,5 (nieuwbouw) en inzet op energiebesparing in de bestaande woningvoorraad;
- 100% van de nieuwbouw woningen voldoen aan de basisprincipes van BTBV²;
- Doorstroming bij sociale woningen verbeteren waardoor beschikbaarheid ontstaat voor jongeren, gezinnen met kinderen, vergunninghouders en kwetsbare inwoners en het schiefwonen vermindert.

Maatschappelijke agenda

De Maatschappelijke agenda (MAG) is het integraal beleidskader voor het sociaal domein en bevat drie thema's: meedoen, opgroeien en wonen. Uitgangspunt van de MAG is dat we ons als gemeente richten op inwoners die kwetsbaar zijn of dat dreigen te worden. Doelstelling van het thema wonen is dat inwoners zo lang mogelijk gezond en veilig thuis kunnen wonen. Preventie en samenwerking met partijen op wonen, zorg en welzijn zijn daarvoor sleutelwoorden. De maatregelen in de 'preventie-agenda wonen' (2020) richten zich daarom zowel op de 'hardware' (voldoende geschikte woningen voor iedereen maar ook voor kwetsbare inwoners) als op de 'software' (mantelzorgondersteuning, inclusieve wijken, preventie op- en ondersteuning voor mensen met GGZ-problematiek dementie, verstandelijke beperkingen of andere chronische beperkingen. Ook voorkomen van overlast hoort hierbij.

Coalitieakkoord 2018-2022

Binnen het huidige coalitieakkoord is een aantal uitspraken gedaan met betrekking tot de woningbouw, zowel in aantallen als in programmering. Voor de volledigheid zijn deze onderstaand genoemd.

1.000 woningen extra tot 2030

- Wijk bij Duurstede is volgens plan binnen vijf jaar volledig klaar met binnenstedelijk bouwen (nog 550 woningen). De komende 10 jaar (tot 2030) zijn naar verwachting in totaal 1.000 woningen extra nodig, deze woningen moeten buiten de rode contour gerealiseerd worden. Om dat te mogen doen, is toestemming nodig van de provincie.
- De ambitie van 1.000 woningen extra buiten de rode contour wordt opgeknipt in fases waarmee kan worden bijgestuurd op demografische of regionale ontwikkelingen.

Programmering

1) GPR-gebouw is een instrument om de duurzaamheid van een gebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hiermee wordt het begrip duurzaam bouwen meetbaar gemaakt.

2) Bereikbaar, Toegankelijk, Bruikbaar en Veilig. Een eigen gemeentelijk systeem voor toegankelijk bouwen in diverse stappen

- Van de nieuw te bouwen extra woningen buiten de rode contour is 30% sociale huur- en koopwoning (met als inzet 20% huur en 10% koop) en 70% vrije sector huur- en koopwoning.
- Het huidige woningbestand kent veel eengezinswoningen, er is weinig aanbod voor kleine huishoudens. Door vraaggericht te bouwen moet de doorstroom bevorderd worden. Een variatie in woonvormen, waaronder tiny houses, moet leiden tot een aantrekkelijk woningaanbod voor een breed publiek.
- Het bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) krijgt de ruimte. Deze vorm biedt groepen met bijzondere woonwensen, maar ook starters de mogelijkheid om woningen te realiseren waarin het reguliere aanbod niet voorziet.
- Jaarlijks worden maximaal 10 woningen uit het reguliere aanbod van sociale huurwoningen toegewezen aan statushouders.
- Oriëntatie op innovatieve alternatieve huisvesting met inbegrip van gebruik van de woningen in de flexibele schil en woningtoewijzing in bijvoorbeeld regionaal verband bij gemeenten die daar open voor staan.
- De bereidheid om hoger te bouwen zodat er meer ruimte voor groen is.

Motie 'Snel betaalbare woningen'

De motie 'Snel betaalbare woningen' is ingediend (en op 26 maart 2019 aangenomen) naar aanleiding van de werkconferentie 'Snel betaalbaar bouwen' van 8 maart 2019. In de motie wordt het college gevraagd om (samen met de woningcorporaties, particuliere grondeigenaren, particuliere stichtingen, kerken, makelaars en investeerders) te komen met een plan van aanpak voor het plaatsen van 10-15 tijdelijke woningen waarvan de bouwkosten lager zijn dan 165.000 euro (voor zowel koop als huur). Dit kan in verschillende gedaantes: tiny houses, tijdelijke flexwoningen, gestapelde modules of kleine appartementen. Daarnaast wordt het college verzocht om kansen te benutten voor splitsen van woningen/woongroepen en optoppen bij woningen van de woningcorporaties als van particuliere woningen.

Anti-speculatiebeding / zelfbewoningsplicht: motie en raadsvoorstel

De motie antispeculatie beding bij doorverkoop sociale koopwoningen is op 16 juli 2019 ingediend en door de raad aangenomen. Doel van de motie is om te voorkomen dat sociale koopwoningen nog voor ze zijn opgeleverd worden doorverkocht waarbij de eerste koper aanzienlijke winst maakt. Er was wel sprake van een anti speculatiebeding maar deze bleek onvoldoende om dit te voorkomen. Met het aannemen van de motie heeft de raad het college gevraagd om een effectief anti speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht op te stellen zodat dergelijke situaties in de toekomst worden voorkomen. Op 2 juni 2020 heeft de raad een voorstel aangenomen om 'een anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht in te stellen voor sociale koopwoningen'. Via een amendement zijn de hierbij eveneens vastgestelde uitgangspunten gewijzigd vastgesteld. Afsproken is dat het anti-speculatiebeding voor sociale koopwoningen wordt toegepast binnen vijf jaar na de eerste overdracht. De afdrachtstabel van winst door hogere waarde is via een amendement gewijzigd en loopt via een staffel van 100% in het eerste kalenderjaar naar 60% in het vijfde kalenderjaar. Hierna is er geen afdracht aan de gemeente. De zelfbewoningsplicht geldt voor tenminste vijf jaar na de eerste ingebruikname van de woning. Bij handelen in strijd met deze zelfbewoningsplicht kan een boete worden opgelegd van € 1.000,- per maand met een maximum van € 50.000,- Voorts staat er een boete voor het niet doorgeven van het anti-speculatiebeding, de zelf-bewoningsplicht en/of het kettingsbeding met een bedrag van € 75.000,-

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat er vooral voor de eigen bevolking gebouwd moet worden en dat de stad niet volgebouwd moet worden: het is van waarde dat 'Wijk een groene stad blijft met genoeg ruimte om te spelen, sporten, wandelen of te genieten van de natuur om ons heen'. Er is nadrukkelijk aandacht geschonken aan het belang van gezond leven in onze gemeente. Gezond leven heeft baat bij een mooie en groene woonomgeving. Deze leidraad is in lijn met het amendement dat de raad op 16 februari 2021 bij de ontwerp omgevingsvisie heeft aangenomen: 'gezonde kernen met gezonde inwoners in een gezonde leefomgeving'.

De ruimte voor nieuwe woningen zal daarmee niet alleen binnenstedelijk maar ook buiten de stad (uitleg) gevonden moeten worden. Nieuwbouw in Cothen en Langbroek dient aan te sluiten bij de karakteristieken van het dorp.

In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor wonen als volgt vermeld:

Aantal

- Periode tot 2025 : 600 woningen binnenstedelijk;
- Periode 2026-2035 : 1.000 woningen uitleg.

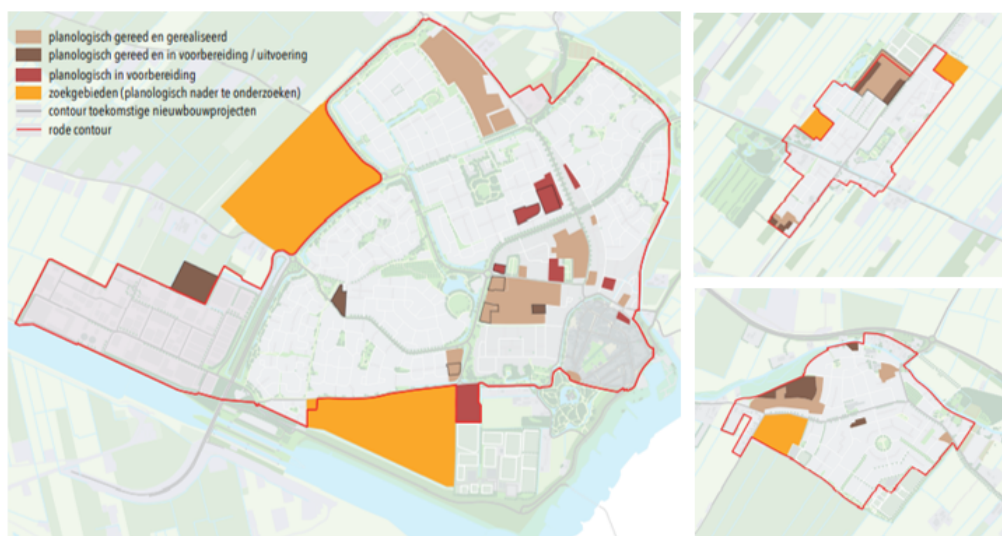
Programma

- Inzet voor kleine huishoudens (ouderen en jongeren):

- Aanpassingen in bestaande woningvoorraad om de woningen geschikt te maken
- Transformatie leegstaande en/of vrijkomende gebouwen t.b.v. kleine huishoudens
- Levensloopbestendig bouwen en nieuw woon-zorgconcepten t.b.v. vergrijzende bevolking;
- Woningen (huur/koop) voor starters (jongeren);
- Verdeling bij nieuwbouw:
 - 40% middeldure huur- en goedkope en middeldure koopsector (t.b.v. doorstroom);
 - 30% sociaal, waarvan 20% huur en 10% koop (t.b.v. betaalbaarheid);
 - 30% vrije sector (huur en koop).

Locaties

- Geer III of Zuidwijk;
- bedrijventerrein Cothen (transformatie).



Uitbreidingslocaties in Wijk bij Duurstede, Langbroek en Cothen – gerealiseerd, in planning en zoekgebieden (bron: Omgevingsvisie)

1.2.2 Provincie

Uitgangspunten en kaders provincie:

- Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) – herijking 2016 (12 december 2016)
- (Ontwerp) Provinciaal Programma Wonen en Werken (25 mei 2021)

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) / Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) – herijking 2016

In de PRS/PRV wordt voor Wijk bij Duurstede een toename van het aantal te bouwen woningen toegezegd van 250 woningen (uitbreidingslocatie). Hiermee komt het aantal te bouwen woningen voor de periode t/m 2028 op 1.000 stuks.

| | PRS 2013 | Herijking 2016 |
|-----------------------------|--------------|----------------|
| Binnenstedelijke woningbouw | 750 | 750 |
| Uitleg | 250 | 250 |
| TOTAAL | 1.000 | 1.000 |

Programma woningbouw 2013 t/m 2028 (bron: PRS/PRV)

(Ontwerp) Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW)

Kwantitatief

Uit het oogpunt van lokale vitaliteit heeft de gemeente nog eens 400 woningen extra gevraagd. Een dergelijke uitbreiding kan voor de provincie alleen worden ontwikkeld indien de mobiliteitseffecten, met name op de N229 beperkt blijven. Dit gemeentelijk verzoek van 400 woningen is deels gehonoreerd. In het PPWW wordt het aantal woningen op uitleglocaties verhoogd met 280. Hiermee komt het totaal

aantal toegezegde 'uitleg-woningen' op 530 stuks. Deze zijn door de provincie momenteel toebedeeld aan Geer III en kunnen vanaf 2025 worden benut maar het is de gemeente die uiteindelijk de definitieve locatie hiervoor zal vaststellen.

Samen met de binnenstedelijke woningen komt het aantal te bouwen huizen voor de periode t/m 2029 op 832 stuks. Voor de kortere termijn is sprake van concretere plannen (de 'harde plancapaciteit'), naarmate de tijdshorizon verder ligt, zijn deze plannen minder zeker, de zachte plancapaciteit. Omdat er altijd sprake is van plan-uitval, is enige overplanning nodig. In lijn met het Ministerie van BZK wordt uitgegaan van 30% planuitval. Dat betekent dat er tot 2030 gewerkt wordt met 130% plancapaciteit – deze wordt gerelateerd aan de groei van de woningbehoefte. Vanaf 2030 zijn nog geen afspraken met de provincie vastgelegd.

| | 2020-2024 | 2025-2029 | Vanaf 2030 | Totaal |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Binnenstedelijke woningbouw | 265 | 37 | 0 | 302 |
| Uitleg | 0 | 530 | 0 | 530 |
| TOTAAL | 265 | 567 | 0 | 832 |

Planning woningbouw binnenstedelijk en uitleg (bron: Ontwerp PPWW)

Kwalitatief

De provincie heeft de ambitie om 50 % van het (provinciale) woningbouwprogramma te realiseren in het sociale en middeldure segment. Men zet primair in op binnenstedelijke ontwikkeling en ontwikkeling bij knooppuntlocaties en op efficiënt ruimtegebruik. Verder wil men een evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie, circulariteit, leefbaarheid en inclusiviteit. Men streeft naar een goede bereikbaarheid die past bij de aard en functie van de ontwikkeling. Wonen, werken en bereikbaarheid wordt in samenhang gezien en geldt als onderdeel van de integrale opgave van de regio.

2 Wat willen we?

Om voor de toekomst goed in beeld te krijgen waar de inzet op gepleegd moet worden, dient eerst de opgave helder in beeld gebracht te worden. Hierbij gaat het niet alleen over het aantal woningen, ook het soort woningen moet gedefinieerd worden zodat een goede aansluiting van behoefte en aanbod gemaakt kan worden. In dit hoofdstuk worden zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve opgave beschreven.

2.1 Kwantitatieve opgave

2.1.1 Stand van zaken

Soort woningen

Wijk bij Duurstede heeft bijna 24.000 inwoners en ruim 10.000 woningen, waarvan ongeveer 70% koop en 30% huur. Van alle woningen is 82% een eengezinswoning (grondgebonden) en 18% betreft meergezinswoningen (niet-grondgebonden). Ruim de helft van het aantal woningen is gebouwd in de jaren '70 en '80 (zie ook bijlage).

Situatie sociale huurwoningen

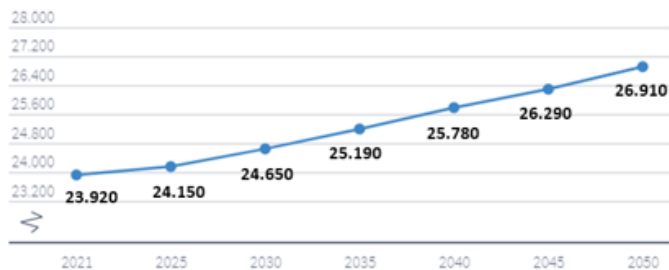
Ten behoeve van de evaluatie van de huisvestingsverordeningen binnen de U16 gemeenten, heeft bureau Rigo een analyse gemaakt van de situatie met betrekking tot sociale huurwoningen. Dit is gedaan op basis van data van WoningNet. Uit deze analyse blijkt dat de situatie voor mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning de afgelopen jaren is verslechterd: het aantal woningzoekenden neemt toe, de slaagkans neemt sterk af en de wachttijd loopt verder op.

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Aantal actief woningzoekenden | 2.247 | 2.322 | 2.600 | 3.088 | 2.891 | 5.122 | 3.979 |
| Slaagkans | 5% | 5% | 4% | 4% | 4% | 2% | 2% |
| Wachttijd (in jaren) | 6,6 | 7,7 | 8,0 | 8,3 | 8,5 | 8,7 | 8,8 |

Overzicht situatie woningzoekenden sociale huurmarkt (bron: Rigo /WoningNet)

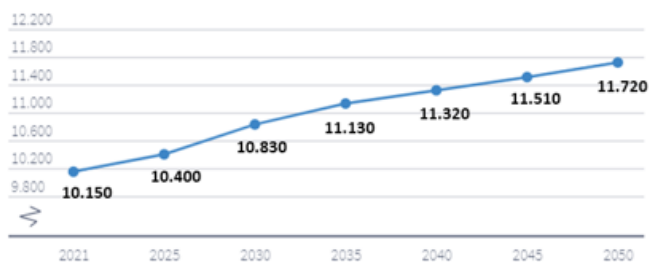
2.1.2 Prognoses

In september 2019 presenteerde het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau van de Statistiek (CBS) de belangrijkste uitkomsten van de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose voor 2019–2050. Tot 2035 werd een verdere groei van de Nederlandse bevolking geprognosticeerd tot 18,3 mln. inwoners. Voor Wijk bij Duurstede wordt een groei voorzien van 1860 inwoners tot 2040 (groei van 7,7%)



Ontwikkeling aantal inwoners Wijk bij Duurstede (bron: Primos 2021)

Op 5 juli 2021 heeft de minister van Binnenlandse Zaken de Tweede Kamer geïnformeerd over de huidige jaarrapportage 'Staat van de woningmarkt'. Hieruit blijkt dat de woningbehoefte onverminderd groot blijft. Enerzijds door de groei van het aantal inwoners, daarnaast wordt de verwachte toename van de woningbehoefte ook bepaald door de omvang van het gemiddeld aantal personen per huishouden. De CBS cijfers geven aan dat de gemiddelde bezetting landelijk is gedaald van 2,38 in 1995 naar 2,18 personen in 2019. De bezettingsgraad per woning ligt in Wijk iets hoger maar kent een dalende trend: van 2,37 in 2020 naar 2,31 in 2030 en 2,29 in 2035. Bevolkingsgroei en 'verdunding' leiden bij elkaar opgeteld tot een groei van het aantal huishoudens. Tot 2040 wordt een groei verwacht van 1.170 (11,5%).



Ontwikkeling aantal huishoudens Wijk bij Duurstede (bron: Primos 2021)

Woningbehoefte

De totale kwantitatieve woningbehoefte bestaat uit twee componenten:

- de opvang van de groei en
- het inlopen van het bestaande woningtekort.

Voor het opvangen van de groei wordt gekeken naar de groei van het aantal huishoudens. Jaarlijks actualiseert Primos deze cijfers. Hiervoor zijn tot ultimo 2030 in totaal 680 woningen nodig (10.830 huishoudens in 2030 versus 10.150 in 2021). Naast deze groei is er ook nog de opgave van het inlopen van het bestaande woningtekort. Uitgaande van de meest recente cijfers van ABF research³ ligt het woningtekort voor het woningmarktgebied U16, waaronder Wijk bij Duurstede valt, op in 2024 op 5-6% en in 2035 op 3-4% (gemiddeld 4,5%).

In het algemeen wordt een woningtekort van 2% als een gezond percentage gezien (bijv. om leegstand te vermijden). Een woningtekort van 0% is dan ook ongewenst. Voor het verlagen van het woningtekort naar 2% dient de huidige voorraad met 2,5% (4,5% +/- 2%) te worden opgehoogd, dat zijn ca. 255 woningen. Gevoegd bij het aantal woningen dat nodig is om de groei op te vangen (680), zijn er tot en met 2030 afgerond 935 woningen nodig, per jaar circa 100 woningen.

3) Zie: Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt – Prognoses en scenario's 2021-2035, ABF Research

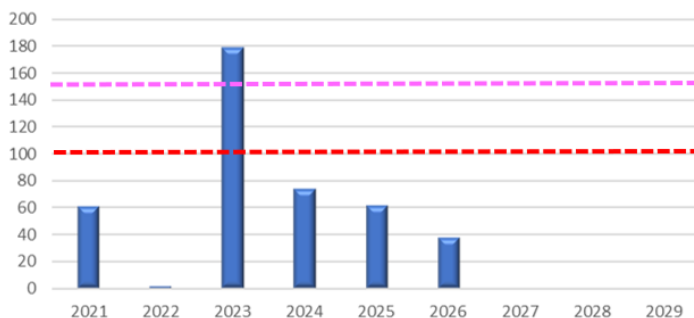
Aanwezige plancapaciteit

Teneinde de kwantitatieve opgave te bepalen, moet de geprognosticeerde woningbehoefte worden afgezet tegen het aantal woningen dat nu in de plannen aanwezig is en/of wordt voorzien. Deze zogenoemde plancapaciteit valt echter uiteen in harde en zachte plannen. Tot 2030 is 37% (416 woningen) van de plancapaciteit 'hard', het overige betreft zachte plancapaciteit waarvoor nog locaties moeten komen en/of plannen moeten worden gemaakt (zie staatje). Er moet rekening gehouden worden met plannen die worden uitgesteld, plannen waar uiteindelijk minder woningen worden gebouwd en plannen die misschien niet doorgaan.

Rijk en provincie hanteren als uitgangspunt dat de benodigde plancapaciteit minimaal 130% van de berekende behoefte moet zijn. Met een woningbehoefte van ca. 935 woningen en een geraamde planuitval, is er tot 2030 behoefte aan een plancapaciteit van ruim **1.200 extra woningen**. In onderstaand overzicht wordt inzicht gegeven in de plancapaciteit zoals die op dit moment (peil oktober 2021) bekend is. Het spreekt voor zich dat een dergelijk overzicht per definitie een momentopname is.

| peil oktober '21 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Totaal |
|---------------------------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Wijk bij Duurstede | | | | | | | | | | |
| - Harde plancapaciteit | 30 | - | 179 | 53 | 62 | 38 | - | - | - | 362 |
| - Zachte plancapaciteit | - | - | - | - | - | 170 | 160 | 160 | 160 | 650 |
| Cothen | | | | | | | | | | |
| - Harde plancapaciteit | 26 | - | - | 15 | - | - | - | - | - | 41 |
| - Zachte plancapaciteit | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Langbroek | | | | | | | | | | |
| - Harde plancapaciteit | 5 | 2 | - | 6 | - | - | - | - | - | 13 |
| - Zachte plancapaciteit | - | - | - | 25 | - | - | - | - | 25 | 50 |
| Gemeente | | | | | | | | | | |
| - Harde plancapaciteit | 61 | 2 | 179 | 74 | 62 | 38 | - | - | - | 416 |
| - Zachte plancapaciteit | - | - | - | 25 | - | 170 | 160 | 160 | 185 | 700 |
| TOTAAL | 61 | 2 | 179 | 99 | 62 | 208 | 160 | 160 | 185 | 1.116 |

Uit het overzicht blijkt dat er tot het jaar 2030 wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 1.116, dat ligt echter onder het benodigde niveau. Indien we op basis van bovenstaand overzicht kijken naar de fasering van de harde plancapaciteit, valt te zien dat in jaar 2023 een kleine inhaalslag wordt gemaakt voor de sterk achterblijvende productie van de jaren ervoor. Hierna is de harde plancapaciteit ontoereikend en is vanaf 2027 nihil geworden.



Fasering van de aanwezige harde plancapaciteit

Hiervoor dient de nu zachte plancapaciteit voor die tijd concreet gemaakt te worden zodat er geen stagnatie in realisatie optreedt. Reeds nu kan de conclusie worden getrokken dat harde en zachte plancapaciteit (1.143 woningen) niet toereikend is ten opzichte van de geprognosticeerde behoefte van 1.200 woningen. Er dient dus meer capaciteit te worden toegevoegd om de huidige opgave adequaat te kunnen in te vullen. Het eerdere uitgangspunt uit de vorige Woonvisie van 100 woningen per jaar (rode lijn in bovenstaande grafiek) is te laag en moet naar boven toe worden bijgesteld. Tot 2030 is een plancapaciteit van 1.200 woningen nodig. Voor de periode 2022-2030 gaat het dan om 150 woningen (paarse lijn in bovenstaande grafiek).

2.2 Kwalitatieve opgave

Een goede aansluiting van vraag en aanbod beperkt zich uiteraard niet alleen tot het aantal. Ook het soort woningen bepaalt de match. Om deze te kunnen maken is inzicht op ontwikkelingen en trends van belang.

2.2.1 Ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen

In de periode tot 2030 en verder zal het aantal oudere inwoners in Wijk bij Duurstede sterk toenemen. In vergelijking met andere gemeenten binnen de regio Zuid-Oost Utrecht en met Nederland is er een sterkere vergrijzing tussen 2020-2030. Hierna vlakt de prognose wat af en volgt Wijk bij Duurstede de regionale en landelijke trend.

| | Aantal | | | Toename | | Aandeel in totale bevolking | | |
|----------------------------|--------|-------|-------|---------|---------|-----------------------------|------|------|
| | 2020 | 2030 | 2040 | '20-'30 | '30-'40 | 2020 | 2030 | 2040 |
| 65-jarigen en ouder | | | | | | | | |
| Wijk bij Duurstede | 4.564 | 6.013 | 6.302 | +32% | +5% | 21% | 27% | 28% |
| Regio Zuid Oost Utrecht | | | | +16% | +5% | 21% | 24% | 24% |
| Nederland | | | | +22% | +9% | 20% | 24% | 26% |
| 80-jarigen en ouder | | | | | | | | |
| Wijk bij Duurstede | 898 | 1.656 | 2.252 | +84% | +36% | 4% | 7% | 10% |
| Regio Zuid Oost Utrecht | | | | +37% | +21% | 5% | 7% | 8% |
| Nederland | | | | +50% | +30% | 5% | 7% | 9% |

Verwachte ontwikkeling 65-plussers en 80-plussers (bron: CBS)

Kijken we naar de ontwikkeling van het aantal huishoudens vanaf 75 jaar dan zal die tot 2.040 toenemen met ongeveer 2.000.

Beperkte doorstroming

In opdracht van de gemeente heeft bureau Atrivé eind 2020 onderzoek verricht naar de toekomstige zorgbehoefte binnen Wijk bij Duurstede. Dit onderzoek laat zien dat de capaciteit van de intramurale voorzieningen voor verpleging en verzorging onvoldoende is. Het Rijksbeleid is gericht op extramuralisering, mensen met een zorgbehoefte blijven langer thuis wonen. Doorstromen van ouderen is hierdoor beperkt hetgeen betekent dat – in combinatie met de demografische ontwikkelingen – er relatief weinig

bestaande woningen vrij zullen komen voor (nieuwe) woningzoekenden als gevolg van verhuizing naar een verpleeghuis. In dit onderzoek blijkt verder dat er een tekort is aan “geclusterd wonen met een zorgvraag”, bijvoorbeeld in de vorm van een hofje. Tenslotte is er ook een tekort aan reguliere levensloopbestendige woningen.

Duurzaamheid

Nieuwbouw – BENG

Sinds 1 januari 2021 ligt er de wettelijke verplichting om nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal (BENG)⁴ te bouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. Een stap verder is helemaal energieneutraal (nul-op-de-meter / energielabel A+++)⁴ of zelfs energieleverende woningen (plus-op-de-meter). Aangezien deze standaard verder gaat dan het Bouwbesluit, zal dit – indien gewenst - apart moeten worden afgesproken met de ontwikkelaar. Als er gekeken wordt naar onze bestaande woningvoorraad is te zien dat deze qua energiezuinigheid relatief goed scoort. De ambitie om alle nieuw te bouwen woningen energie-neutraal (nul-op-de-meter) te krijgen, lijkt echter nog niet gerealiseerd te zijn. Hoewel de markt zich in snel tempo ontwikkelt en de eisen met betrekking tot energiegebruik overal in Nederland gebruikelijk zijn geworden, leiden deze extra eisen ook tot verhoging van de bouwkosten.

Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad - Aardgasvrij

Vanuit het Rijk ligt er de opgave om voor 2050 van het aardgas af te zijn. Met het stoppen van het gebruik van deze fossiele brandstof, wordt de CO₂-uitstoot teruggedrongen om hiermee ernstige klimaatverandering tegen te gaan. Als een van de te nemen stappen is de aansluitplicht op het aardgasnet per 1 juli 2018 komen te vervallen. Nieuwe woningen worden dan zonder aansluiting op het gasnet gebouwd en op een andere manier verwarmd. Bijvoorbeeld met een (individuele) warmtepomp of met een (collectief) warmtenet.

De opgave om van het gas af te gaan ligt niet alleen bij nieuwe woningen maar ook bij bestaande. De huidige woningvoorraad is nu nog aangesloten op het aardgas. De eerste stap naar duurzaam wonen is om te zorgen voor goede isolatie. Is de woning voldoende geïsoleerd dan kan het resterende energieverbruik (deels) worden gecompenseerd door zonnepanelen en eventueel een warmtepomp aan te schaffen. Het blijft in principe ook gewoon mogelijk om aangesloten te blijven op een energienet.

Met de gestelde klimaatdoelen voor 2050, dient de energietransitie derhalve in de komende 29 jaar ter hand te worden genomen. Op 6 juli 2021 heeft de raad het voorstel voor de Warmtevisie vastgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze we de energietransitie willen vormgeven. Dit kan per wijk, kern of gebied verschillend zijn.

De opgave van de energietransitie wordt verder niet behandeld binnen de scope van de Woonvisie.

Woonoppervlakte

Om woningen betaalbaar te houden, moeten stijgende bouwkosten worden gecompenseerd. Ontwikkelaars kijken hiervoor al snel naar de grondprijzen die de gemeente hanteert en de aanvullende eisen die gesteld worden met betrekking tot duurzaamheid, parkeernormen, etc.. Overigens heeft de gemeente weinig tot geen eigen bouwgrond beschikbaar. De hogere grondkosten en stapeling van eisen zal uit de lengte of breedte moeten komen. Betaalbaar wonen leidt dan – zeker met de huidige marktomstandigheden – tot steeds kleinere woningen. Voor gezinnen is betaalbare nieuwbouw al vrijwel niet meer haalbaar, maar ook voor kleine huishoudens komt de ondergrens van wat een acceptabel woonoppervlak is in zicht.

2.2.2 Specifieke doelgroepen

Ouderen

Verhuisbereidheid en levensloopbestendige woningen

De wil om te verhuizen bij oudere inwoners is laag. Indien er geen noodzaak is (door zorgbehoefte die niet thuis gegeven kan worden) blijft men het liefst in de vertrouwde omgeving wonen. Dit patroon kan doorbroken worden door gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen en door gerichte inzet op communicatie en begeleiding van ouderen met een verhuisswens (wooncoach). Het Attrivé-onderzoek geeft aan dat de behoefte aan gelijkvloers wonen tot 2040 toeneemt met 380 woningen. Daarnaast is er behoefte aan woningen met brede ‘verkeersruimten’ voor een rollator. De totale prognose telt op tot 630 levensloopbestendige woningen⁵. Daarnaast is er behoefte aan rolstoeltoegankelijke woningen. Dit wordt veelal via maatwerk vanuit de WMO geregeld. Met relatief kleine aanpassingen in het ontwerp

4) BENG = Bijna Energie Neutraal Gebouw

5) Attrivé rapport, p.24

kunnen nieuwbouw woningen ook geschikt gemaakt worden voor inwoners met beperkingen. Om dit te stimuleren wordt het BTBV- beleid⁶ voortgezet. In sommige gevallen biedt het realiseren van een mantelzorgwoning een oplossing voor de woonsituatie van ouderen die enige zorg nodig hebben.

Kwetsbare inwoners

Beschut / geclusterd wonen

Ook met meer levensloopbestendige woningen en meer mogelijkheden om langdurige zorg thuis te ontvangen, zal er altijd een groep inwoners zijn voor wie volledig zelfstandig wonen niet langer verantwoord is. Dit geldt met name voor mensen met dementie en/of een verstandelijke beperking. Door de vergrijzing zal het aantal inwoners met dit dementie naar verwachting relatief sterk toenemen, van 320 inwoners in 2020 naar 550 in 20230 en 850 in 2040, volgens Alzheimer Nederland. Voor deze doelgroep is het lastig om zelfstandig te kunnen blijven wonen, verhuizing naar een beschutte omgeving kan een uitkomst zijn of is zelfs onvermijdelijk. Dit hoeft niet altijd een verpleeghuis te zijn. Er is een groeiende behoefte aan tussenvoorzieningen waar onder toezicht, met zorg en in een overzichtelijke omgeving zelfstandig gewoond kan worden. Deze woonvormen kunnen worden geïntegreerd in reguliere wooncomplexen en hebben als voordeel dat mensen naar elkaar kunnen omzien. Voor inwoners die andere vormen van (ouderen)zorg nodig hebben (somatische zorg, lichamelijk e/o verstandelijk beperkten) is momenteel voldoende aanbod van geclusterd wonen. De prognose is dat dit na 2025 door de toename in vergrijzing zal omslaan naar een tekort in het aanbod. In de komende vijf jaar wordt hiervoor een tekort van 80 woningen verwacht.

Naast ouderen zijn er meerdere kwetsbare inwoners die graag in Wijk bij Duurstede willen wonen. In dit kader gaat het om de uitstroom vanuit beschermde woonvormen, maatschappelijke opvang, Stichting Bed en inwoners die op zoek zijn naar tijdelijke woonruimte. Dit laatste kan door meerdere oorzaken het geval zijn. In dit kader past het thema van de inclusieve wijk waarbij hulp waarbij hulp en ondersteuning dichtbij de inwoner wordt georganiseerd. In dit verband moet worden opgemerkt dat het verlenen van urgentie voor dergelijke doelgroepen invloed heeft op de wachttijd voor reguliere woningzoekenden.

Asielzoekers / statushouders (vergunninghouders)

Vluchtelingen van elders die in Nederland asiel aanvragen, verblijven tijdens deze aanvraagprocedure in een asielzoekerscentrum (AZC). Zodra deze vluchtelingen een verblijfsvergunning krijgen, worden ze statushouders (ook wel vergunninghouders genoemd). In dit verband moet worden opgemerkt dat het Rijk heeft deze statushouders aangewezen als een groep met voorrang. Hierdoor wordt de inburgering van statushouders niet vertraagd en ontstaat capaciteit in het AZC voor opvang van nieuwe vluchtelingen.

Om ervoor te zorgen dat gemeenten voorrang geven aan de huisvesting van statushouders, bepaalt het ministerie van Binnenlandse Zaken hoeveel statushouders iedere gemeente moet huisvesten. Dit staat in een 'taakstelling' die het ministerie ieder half jaar publiceert, waarbij het aantal is gebaseerd op het inwonertal van de betreffende gemeente. In 2021 moeten de Nederlandse gemeenten volgens de taakstelling in totaal 24.500 vergunninghouders huisvesten. 13.500 voor de eerste helft van 2021 en 11.000 voor de tweede helft van 2021. Dit is meer dan in 2020. Toen ging het om 12.000 vergunninghouders. Deze verhoging komt onder andere door het inlopen van de achterstand van behandeling van asielaanvragen door de IND.

| Huisvesting vergunninghouders | 2020 | 2021 |
|--------------------------------|------|------|
| Beginstand | 6 | 15 |
| Taakstelling | +17 | +34 |
| Realisatie | -8 | -31 |
| Nog te realiseren op peildatum | 15 | 18 |

Overzicht huisvesting vergunninghouders, peildatum: 01-10-2021 (bron: Ministerie van BZK)

De taakstelling⁷ voor 2020 lag voor Wijk bij Duurstede op 17, deze is in 2021 verdubbeld naar 34. Op 1 januari 2021 had de gemeente nog een in te vullen taakstelling van 15 woningen. Voor de eerste helft

6) BTBV = Bereikbaar, Toegankelijk, Bruikbaar en Veilig. Een eigen gemeentelijk systeem voor toegankelijk bouwen in diverse stappen.

7) Zie: Overzicht huisvesting vergunninghouders, Ministerie van BZK

van 2021 zijn daar 19 personen bijgekomen en voor de 2^e helft nog eens 15. De realisatie voor dit jaar bedraagt momenteel (peildatum 1 oktober) 31 waardoor er nog 18 personen moeten worden gehuisvest voor het eind van 2021.

Zodra een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt, koppelt het COA binnen 2 weken de vergunninghouder aan een gemeente. Gemeenten hebben 10 weken de tijd om woonruimte te vinden. Als er een woning is gevonden, hebben vergunninghouders 2 weken de tijd om daadwerkelijk te verhuizen. De huisvesting die gemeenten mogen aanbieden kan een zelfstandige (huur)woning zijn of een met meer mensen gedeelde woning. Vaak doen gemeenten een beroep op sociale huurwoningen van woningcorporaties. Een vergunninghouder mag ook zelf naar woonruimte zoeken. Een gemeente bepaalt zelf of vergunninghouders recht hebben op voorrang bij een sociale huurwoning. Dit regelt de gemeente in een huisvestingsverordening. Lukt het gemeenten niet om de statushouders tijdig huisvesting aan te bieden, kan de provincie sancties opleggen.

Met de huidige krapte op de woningmarkt duurt het voor statushouders langer voor ze een woning aangeboden krijgen. Dat betekent dat men tot die tijd op het AZC gehuisvest moet blijven. De vluchtelingen crisis vanuit Syrië en recent vanuit Afghanistan zorgt voor een nieuwe instroom van mensen die hier asiel aanvragen, terwijl de beschikbare capaciteit (mede door onvoldoende uitstroom van statushouders) ontoereikend is. Hiermee raakt de asielketen verder verstopt.

Op grond van de zogenoemde 'Uitvoeringsnota flexibilisering asielketen'⁸ waar Rijk en VNG in 2020 mee hebben ingestemd, heeft het Rijk in november 2020 aan gemeenten gevraagd om met een plan te komen meer opvang-plekken voor asielzoekers te realiseren. Hiervoor dient op korte termijn extra asielopvang te komen en voor de middellange termijn dienen regionale opvanglocaties te komen voor kansrijke asielzoekers met een flexibele schil voor andere doelgroepen en satellietlocaties voor minder kansrijke of uitgeprocedeerde asielzoekers. Daarnaast heeft men de taakstelling voor de huisvesting van statushouders in 2021 verdubbeld.

In augustus van dit jaar heeft het Rijk in een brief aan de decentrale overheden aandacht gevraagd voor de nijpende situatie in de asielketen en de noodzaak voor extra opvang en huisvesting zodat met gezamenlijke inspanning de inzet van (crisis)noodopvang kan worden afgewend. In oktober dit jaar volgde een tweede brief van het Rijk aan de leden van het Veiligheidsberaad met een dwingend verzoek voor opvangplekken. Deze oproepen en taakopgave verhogen de verdere druk op de woningmarkt.

Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak. Bijvoorbeeld door huisuitzetting en/of gedwongen verkoop, mensen die om economische redenen dakloos raken, langgestraften die na detentie terugkeren in de samenleving en bij echtscheiding en andere verbroken relaties. Bij echtscheidingen verandert een meerpersoonshuishouden of gezinshuishouden plotseling naar meerdere huishoudens. Dat heeft – door de jaarlijkse omvang van het aantal echtscheidingen in Nederland – een belangrijk effect op woningmarkt, maar ook omdat een snelle oplossing gewenst is voor tenminste één van de vertrekkende partners.

Seizoenarbeiders

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' biedt de mogelijkheid voor de huisvesting van eigen seizoenarbeiders op het erf met een maximum van 20 arbeidskrachten. Op 1 juni 2021 heeft de raad ingestemd met een voorstel om dit aantal op te hogen naar 100 seizoenarbeiders, per amendement is bepaald dat dit alleen mag gelden voor één bedrijf, zijnde de huidige aanvrager voor deze ophoging.

In regionaal verband (U16) is dit thema in het najaar van 2021 besproken. Aanleiding daartoe was een regionale studie waarin is gebleken dat voor de economische ontwikkeling van de regio blijven een beroep moet worden gedaan op seizoenarbeiders. Hiervoor is een instrumentenkoffer ontwikkeld die gemeenten kunnen hanteren bij dit thema. In Wijk bij Duurstede is dit reeds in het genoemde bestemmingsplan mogelijk gemaakt waarmee op dit moment voldoende ruimte is gecreëerd voor de huisvesting van deze doelgroep.

Woonwagengewoners

Woonwagengewoners hebben een eigen culturele identiteit. De opvatting dat deze identiteit bescherming verdient, is in de laatste tien tot vijftien jaar ontwikkeld en bestendigd door verschillende internationaal- en Europeesrechtelijke verdragen, die de Nederlandse staat mede heeft ondertekend. De erkenning brengt de verplichting met zich mee om voor voldoende standplaatsen te zorgen, zodat woonwagengewoners volgens hun tradities en culturele identiteit kunnen leven. Met het intrekken van de Woonwagewet (1999) is het woonwagenebeleid gedecentraliseerd.

8) Zie ook Kamerbrief Voortgang Flexibilisering Asielketen, 17 december 2020

In 2018 heeft de Rijksoverheid een beleidskader opgesteld, dat gemeenten moet ondersteunen bij het formuleren van hun woonwagenebeleid. De visie die ten grondslag ligt aan dit beleidskader heeft als kern inzake huisvesting het beschermen van woonwagenebewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Het beleidskader biedt bouwstenen die gemeenten kunnen gebruiken om invulling te geven aan het eigen huisvestingsbeleid voor woonwagenebewoners. Uitgangspunt hierbij blijft dat huisvestingsbeleid een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is: hier worden de afwegingen gemaakt op basis van de lokale behoefte. De vorige woonvisie kende geen gemeentelijk beleid ten aanzien van woonwagenebewoners. In mei 2017 heeft de Nationale Ombudsman een rapport⁹ uitgebracht waarin hij stelde dat het Rijk en de gemeenten het recht van woonwagenebewoners om te leven volgens hun culturele identiteit onvoldoende erkennen en faciliteren. De beschikbaarheid van het beleidskader van het Rijk en de aanbevelingen van de Nationale Ombudsman zijn aanleiding om woonwagens nu wel als beleidsthema in de woonvisie op te nemen.

Lokale situatie

Momenteel is er in onze gemeente één woonwagene locatie aan de Ossenwaard in Cothen. Deze locatie heeft drie standplaatsen, die momenteel allemaal bezet zijn, en wordt beheerd door Woningbouwstichting Cothen. Daarnaast is er een woonwagene locatie met twee standplaatsen aan de Langbroekseweg in Wijk bij Duurstede die eigendom is van Viveste. Deze locatie is in 2012 buiten gebruik gesteld en krijgt in elk geval de komende vijf jaar een andere invulling door het plaatsen van twee tiny houses.

In 2019 hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan woonwagene standplaatsen in onze gemeente. Dit is gedaan voor:

- De bestaande locatie Ossenwaard;
- Bij voormalig woonwagenebewoners die nu in een reguliere woning wonen (deels in onze gemeente), maar die terugverlangen naar het woonwageneleven.

Na de uitvoering van het behoefteonderzoek hebben zich nieuwe belangstellenden gemeld die (nog) geen directe binding hebben met onze gemeente. Uit het onderzoek van 2019 blijkt dat op de bestaande locatie aan de Ossenwaard er behoefte is aan 2-5 extra standplaatsen. De behoefte bij voormalige woonwagenebewoners ligt op 6 standplaatsen. Deze behoefte kan op termijn groeien aangezien de in deze groep opgroeiende kinderen op termijn ook vraag naar een standplaats zullen krijgen. De groep van voormalige woonwagenebewoners wil als groep bij elkaar wonen op een afzonderlijke locatie, los van andere groepen woonwagenebewoners. De groep van de nieuwe belangstellenden bestaat vooralsnog uit 5 huishoudens, de samenstelling en toekomstige woningbehoefte zijn nog niet in kaart gebracht. Ook deze laatste groep wil als collectief gehuisvest worden op een afzonderlijke locatie. Indien bovengestane behoeften worden ingevuld, dient de bestaande locatie Ossenwaard te worden uitgebreid en zullen er twee nieuwe locaties moeten worden gevonden.

Collectief particuliere opdrachtgevers

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een constructie waarbij toekomstige bewoners zich organiseren (in een stichting of vereniging) om voor eigen gebruik en zonder winstogmerk koopwoningen door nieuwbouw of herstructurering te realiseren. Het CPO besluit zelf met welke partijen het project wordt uitgevoerd. In het geval van nieuwbouw heeft een CPO dus bouwgrond nodig. Anders dan een projectontwikkelaar is het voor de betrokkenen van een CPO vaak de eerste en enige keer dat zij woningen (willen gaan) realiseren. Dit betekent in de regel meer afstem- en overlegmomenten, onder andere met de gemeente die minder ervaring heeft met dergelijke constructies. Een CPO vergt al met al meer maatwerk waarbij de kans op slagen sterk beïnvloed wordt door de beschikbaarheid van (passende) bouw kavels en kost derhalve meer tijd.

Scheefwonen

In 2016 is een complex stelsel van wettelijke toewijzingsregels voor sociale huurwoningen ingevoerd, dat bekend staat als 'passend toewijzen'. Eenvoudig gezegd komt passend toewijzen erop neer dat de huurders met de laagste inkomens in de goedkoopste woningen moeten kunnen wonen. Op deze regel mag slechts bij 10% tot 20% van de nieuwe verhueringen een uitzondering worden gemaakt. Bij de huidige mutatiegraad gaat het dan om ongeveer 10 tot 20 woningen per jaar. In het verleden waren de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen soepeler. Bovendien geldt een huurovereenkomst meestal voor onbepaalde tijd, wat betekent dat de huurder zelf kan bepalen hoelang hij of zij in de woning blijft wonen. Het kan dan voorkomen dat de huur na verloop van tijd niet meer passend is bij het inkomen.

Goedkoop scheefwonen

9) Woonwagenebewoner zoekt standplaats, Nationale Ombudsman, 17 mei 2017

Als huurders met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning blijven wonen, spreken we van goedkope scheefheid. Deze was in 2018 in onze gemeente 12,9%, vergelijkbaar met het regionale en landelijke beeld. Goedkope scheefheid beperkt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor de primaire doelgroep, maar het huurrecht laat niet toe dat goedkope scheefwoners worden gedwongen om te verhuizen. Zij kunnen hier alleen toe worden verleid, met een aanbod van aantrekkelijke en betaalbare doorstroomwoningen. Overigens heeft goedkope scheefheid ook een voordeel: het zorgt voor een betere menging van inkomensgroepen c.q. meer en minder zelfredzame huishoudens in buurten met veel corporatiebezit, en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van deze buurten.

Duur scheefwonen

Dure scheefheid, waarbij de huur te hoog is in verhouding tot het inkomen van de huurder, komt in onze gemeente relatief vaak voor (18,8% tegen 14,6% in de provincie en 12,5% landelijk)¹⁰. Het is in eerste instantie aan huurder en verhuurder om ervoor te zorgen dat de huurder hierdoor niet in financiële problemen komt. De verhuurder kan de huurprijs verlagen of de huurder begeleiden bij het vinden van een andere, passender woning. Indien nodig kunnen we hier met de woningcorporaties een prestatieafspraken maken. In 2021 krijgen huurders die te duur wonen op grond van de "Wet eenmalige huurverlaging huurders met een lager inkomen" automatisch een huurverlaging.

3 Wat kunnen we?

Met het in kaart brengen van de huidige stand van zaken en de opgave die voor ons ligt, is het zinvol om in beeld te brengen wat onze opties zijn om woonopgaven in te kunnen vullen. In dit hoofdstuk wordt duidelijk gemaakt welk instrumentarium beschikbaar is om starters een betere kans te geven op de woningmarkt en op welke wijze meer woningen toegevoegd kunnen worden. Voorts wordt stilgestaan bij de mogelijkheden om de bouw te versnellen en meer flexibiliteit te creëren voor onze opgave.

3.1 Instrumentarium

3.1.1 Vergroting mogelijkheden starters / lagere inkomens

Starterslening

Een starterslening overbruggt het verschil tussen de koopsom van de woning en het bedrag dat de koper maximaal kan financieren met een reguliere hypotheek. De lening kan worden ingezet bij alle woningen (zowel bestaand als nieuwbouw) met een koopsom tot aan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). Voor 2021 bedraagt deze NHG-grens € 325.000,- olopend naar maximaal € 344.500,- als de koper energiebesparende maatregelen meefinanciert. De starterslening mag maximaal 20% van de koopsom van de woning bedragen. Startersleningen kunnen alleen worden toegekend aan huishoudens die voor het eerst een woning kopen. Binnen deze landelijke kaders kunnen de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een starterslening per gemeente verschillen. Binnen Wijk bij Duurstede is bepaald dat:

- De starterslening maximaal € 35.000,- bedraagt;
- De totale koopsom van de woning maximaal € 325.000,- mag zijn;
- De leeftijd van de starter (de oudste persoon in het huishouden) maximaal 35 jaar mag zijn;
- De starter op het moment van aanvraag in de gemeente moet wonen, of in de gemeente geboren moet zijn, of de laatste 10 jaar minimaal 6 jaar in de gemeente gewoond moet hebben.

Momenteel is er geen budget om dit instrument in te zetten.

Koopgarant

Woningen met Koopgarant worden gekocht met een korting op de marktwaarde. Wanneer de eigenaar wil verhuizen, biedt deze de woning voor terug-verkoop aan bij de aanbieder van KoopGarant. Hierbij wordt de garantie gegeven dat de woning binnen 3 maanden wordt teruggekocht. Bij terugkoop bepaalt een onafhankelijke taxateur de actuele waarde van de woning. Zowel winst (bij stijging van de waarde) als verlies (bij daling) worden gedeeld. Het construct kan zowel bij bestaande corporatiewoningen als bij nieuwbouwwoningen worden ingezet en maakt koopwoningen bereikbaar voor starters en andere huishoudens met een (lager) middeninkomen. Vanuit het perspectief van ontwikkelaars en corporaties is Koopgarant een vorm van uitgestelde betaling. Voor bestaande koopwoningen van particuliere eigenaren is KoopGarant niet geschikt. Hier kan de starters-lening worden ingezet om kopen voor meer mensen bereikbaar te maken.

Erfpacht

Erfpacht is het recht om een stuk grond en de woonruimte daarop te gebruiken. De grond met daarop de woning blijft eigendom van de erfverpachter, ofwel de eigenaar. De erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond een vergoeding, de zogenoemde erfpachtcanon, deze ligt voor een bepaalde periode vast

¹⁰ Bron: www.waarstaatjegemeente.nl/lokale-monitor-wonen

(de erfpacht-periode). Er kan sprake zijn van gemeentelijke erfpacht of particuliere erfpacht. Het kopen van een woning met erfpacht heeft voor- en nadelen. Bij het aflopen van de erfpachtperiode kan de eigenaar een nieuwe prijs vaststellen. Op basis van de getaxeerde grondprijs werkt de waarde stijging door in het nieuwe erfpachtcanon. Dit betekent dus een stijging van de woonlasten. Het profijt van de waarde stijging van de grond ligt alleen bij de eigenaar, niet bij de koper van de woning. Het grote voordeel van een erfpacht is dat bij de aanschaf van een woning de koopsom aanzienlijk lager is aangezien de grondprijs niet betaald hoeft te worden. Dit betekent dat starters eerder een passende woning binnen handbereik zien komen. Daarnaast is erfpacht (afhankelijk van de vorm) fiscaal aftrekbaar van het belastbaar inkomen.

3.1.2 Beleggen of bewonen

Met de lage rente is sparen niet rendabel maar is het voor investeerders wel lucratief om te beleggen in de woningmarkt. Grote partijen kopen direct bij de ontwikkelaar 'beleggerswoningen' op waardoor deze een gegarandeerd omzet heeft. Vervolgens worden deze huizen verhuurd en na een zekere tijd 'uitgepondd': het verkopen van de woning aan de huurder of nieuwe bewoners. De belegger verdient op deze wijze jaarlijks de huurpenningen en bij verkoop wordt de waarde stijging van de woning verzilverd, waarmee nieuwe beleggingen kunnen worden gedaan. Met meer beschikbaar kapitaal worden particuliere kopers 'uit de markt geprijsd' bij aankoop van een woning en zijn gedwongen tot duurdere huur. Het doorverkopen van woningen die primair als sociale huur zijn ontwikkeld, leidt tot verkleining van het contingent huurwoningen. Dit raakt met name starters en (andere) mensen met een kleine beurs.

Anti-speculatiebeding

Om nieuw gebouwde woningen betaalbaar te houden voor de beoogde doelgroep, en daarmee woningzoekenden te helpen aan bijvoorbeeld sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen, kan een anti-speculatiebeding in een contract worden opgenomen. Met een dergelijk beding is het niet toegestaan om een nieuwe woning binnen een bepaalde tijd te verkopen zonder toestemming van de gemeente. Verkoopt men het huis toch eerder, dient een deel van de winst te worden afgedragen aan de gemeente. Het anti-speculatiebeding wordt in de regel toegepast op het moment dat de gemeente de grond van betaalbare woningen voor een lagere grondprijs heeft verkocht of een andere vorm van een bijdrage heeft geleverd aan de realisering van het project. Hiermee wordt voorkomen dat de gemeentelijke inbreng volledig ten gunste komt van de verkoper. Inzet van dit instrument zal met name aan de orde zijn bij de bouw van koopwoningen tot de NHG grens. Ontheffing van het anti-speculatiebeding kan worden verleend.

Er zijn tenminste twee redenen te noemen voor een gemeente om een anti-speculatiebeding op te nemen. Eén daarvan is het voorkomen dat nieuwe woningen slechts worden gekocht met als doel om deze binnen korte tijd met winst te verkopen. Een tweede reden is dat er over het algemeen meer gegadigden dan kavels zijn. Om deze reden wordt vaak gebruik gemaakt van een lotingsstelsel, zodat iedereen een gelijke kans heeft. Indien deze panden vervolgens snel kunnen worden doorverkocht (soms zelfs al voor oplevering) wordt een dergelijk stelsel ondergraven.

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht houdt in dat een huis alleen door de koper bewoond mag worden, waardoor verhuren dus niet mogelijk is. Uitzondering is verhuur aan familieleden en verhuur gedurende tijdelijk verblijf in het buitenland. Een zelfbewoningsplicht kan niet van hoger hand worden opgelegd doch alleen contractueel overeengekomen worden. Indien een woningcorporatie een huurwoning verkoopt kan een zelfbewoningsplicht worden opgenomen in de koopovereenkomst en leveringsakte. Dat kan ook door gemeenten worden gedaan bij grond-uitgifte voor nieuwbouwprojecten. In de akte staat dan dat de koper voor de overeengekomen periode de woning zelf moet bewonen of niet mag verkopen. Hiermee kan worden voorkomen dat beleggers woningen opkopen en vervolgens verhuren waarmee particulieren voor een koopwoning achter het net vissen.

3.1.3 Woningtoewijzing

Huisvestingsverordening

Teneinde de beschikbare sociale huurwoningen zo rechtvaardig mogelijk te verdelen, wordt binnen de U-16-gemeenten gewerkt met een regionaal verdeelsysteem (WoningNet), waarin de sociale huurwoningen van alle corporaties gezamenlijk worden aangeboden. De toewijzing van woningen aan woningzoekenden (woonruimteverdeling) geschiedt op basis van een regionaal afgestemde huisvestingsverordening met ruimte voor lokaal maatwerk. In 2019 is er in regionaal verband een huisvestingsverordening opgesteld die vervolgens door de gemeenteraad is vastgesteld. Eind 2021 worden er enkele wijzigingen in de verordening opgenomen, gebaseerd op een door een extern bureau uitgevoerde evaluatie. Op basis van de dan vigerende verordening wordt het lokaal maatwerk opgesteld, in overleg met de woningcorporaties.

3.2 Toevoegen, versnellen en aanpassen

3.2.1 Toevoegen en versnellen

Woningsplitsing en verkamering

Van woningsplitsing is sprake wanneer een zelfstandige wooneenheid (één woning) wordt gesplitst in meerdere zelfstandige wooneenheden. Dit zijn dan vaak appartementen met een eigen voordeur, huisnummer en achter die voordeur voorzieningen voor eigen gebruik. Van kamerbewoning is sprake als één gebouw waarin wonen is toegestaan wordt omgezet in minstens 3 onzelfstandige wooneenheden of kamers. Een onzelfstandige wooneenheid heeft vaak de beschikking over een eigen woon-slaapkamer, maar overige voorzieningen worden gedeeld met de andere bewoners. Zowel woningsplitsen als verkamering kunnen bijdragen aan het versneld toevoegen van (on)zelfstandige woningen aan de totale woningvoorraad, met name geschikt voor de huisvesting van starters/jongeren (friendscontracten die al door Viveste worden toegepast). In gebieden met grote woningnood is regulering gewenst. Door het splitsen en verkamering van woningen kunnen mogelijk laagwaardige woningen ontstaan met als gevolg sociale problemen en druk op de leefbaarheid van het gebied. In het lokaal maatwerk op basis van de Huisvestingsverordening wordt dit nader uitgewerkt.

Flexwonen

De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair. Zo kunnen bestaande gebouwen (zoals leegstaande kantoren) omgezet worden in woningen. Verder is conceptueel bouwen in een fabriek een meer gecontroleerd proces. Ook is er minder bouwafval en minder overlast voor de omgeving.

Flexwonen kan bovendien een antwoord zijn op de vraag hoe bestaande woonwijken op korte termijn kunnen inspelen op de nieuwe woonbehoeften.

Containerwoning

Verschijningsvormen van flexwonen zijn containerwoningen of spaceboxen die snel neergezet kunnen worden om de hoge nood te ledigen. In de grote steden vormen studenten vaak de doelgroep maar andere starters op de woningmarkt, zoals statushouders, behoren ook tot de mogelijke bewoners. Voorts kan gedacht worden aan jongeren die uit de maatschappelijke opvang komen en vanuit (jeugd)zorg begeleid worden om op zichzelf te gaan wonen.

Tiny House

Een andere vorm die veelvuldig de aandacht krijgt vanwege de krapte op de woningmarkt en de toename van het aantal eenpersoons huishoudens is de Tiny House. Dit zijn kleine maar volwaardige woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en ze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Aangezien de binnenruimte beperkt is, is de buitenruimte van belang. Tiny Houses zijn dan ook grondgebonden (niet gestapelde) woningen die vrijstaand worden neergezet. Er is derhalve relatief veel kavelruimte nodig en de woondichtheid is relatief laag.

3.2.2 Aanpassen

Andere woonprogrammering

Zoals onder 'Vastgestelde uitgangspunten en kaders' is aangegeven, is nu bepaald dat van de nieuwe te bouwen extra woningen buiten de rode contour de volgende verdeling geldt:

- 30% sociale huur- en koopwoning (met als inzet 20% huur en 10% koop);
- 70% vrije sector huur- en koopwoning.

Binnen de rode contour is de huidige Woonvisie nog van toepassing.

Een eventuele aanpassing van deze programmering heeft effecten voor de wachtlijst voor sociale huurwoningen en de prijsontwikkeling van de vrije sector woningen. Daarnaast werkt een aanpassing door in de op te stellen grondexploitatie van een woningbouwontwikkeling. De te betalen grondprijs wordt bepaald aan de hand van de methode van de residuele grondwaarde. Hierbij worden de grondopbrengsten gebaseerd op de prijs die de projectontwikkelaar bereid is te betalen. Deze residuele grondwaarde is de vrij-op-naam prijs (VON-prijs of marktwaarde) minus de BTW, de stichtingskosten en de bedrijfswinst voor de ontwikkelaar.

Eisen op het gebied van duurzaamheid, parkeren, welstand, etc. leiden tot hogere stichtingskosten voor de ontwikkelaar die niet altijd in de VON-prijs kunnen worden goedge maakt. Dit zorgt voor een lagere (residueel bepaalde) grondprijs of vermindert de winst op de bouw. Indien gekeken wordt naar typologie van woningen, zal een sociale (huur)woning een lagere waarde moeten hebben anders is deze niet betaalbaar voor de doelgroep. Met aftrek van BTW, stichtingskosten en redelijk winstbedrag voor betrokken ontwikkelaars, resteert dan een lagere grondprijs die kan worden verrekend.

Effect op de grondexploitatie

Indien extra sociale woningen aan een ontwikkeling worden toegevoegd, leidt dit tot vermindering van de opbrengstenkant binnen de grondexploitatie (de zogenoemde grex). Het risico dat hierdoor ontstaat is dat een ontwikkeling verlieslijdend zal worden en daardoor zonder extra middelen of aanpassing van eisen stagneert. Aan de andere kant is te zien dat onvoldoende (huur)woningen in de sociale sector leiden tot lange wachtlijsten en harde keuzes bij urgente gevallen alsmede noodgedwongen vertrek van inwoners bij gebrek aan voor hen geschikte woningen. Er zal dus een evenwicht gezocht moeten worden in de financiële haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen en het aandeel sociale (huur)woningen.

Doelgroepenverordening

De Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk om via bestemmingsplannen te sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In het bestemmingsplan kunnen percentages sociale huurwoningen, midden-huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap worden opgenomen. In een doel-groepenverordening legt de gemeente vast wat hier precies onder wordt verstaan en voor welke doelgroepen (inkomensgroepen) deze woningen bestemd zijn. Door de koppeling aan het bestemmingsplan is een doelgroepenverordening alleen toepasbaar bij nieuwbouw.

Adaptievermogen van een buurt

Bij een ontwikkeling binnen een bestaande omgeving (de inbreidingslocaties) wordt nu met name gekeken naar de financiële haalbaarheid. Het adaptatievermogen van een buurt is echter ook van belang. Daar waar sprake is van een omgeving waarin relatief veel inwoners met een lagere sociaaleconomische status (SES) gehuisvest zijn, is minder welvaart, kent men een lagere gezondheid en wonen er meer mensen met een psychische problemen. Door een lager inkomen (of uitkering) kan men zich alleen een sociale huurwoning veroorloven. Toevoeging van meer sociale woningen in een dergelijke buurt leidt tot meer concentratie van inwoners met dezelfde (lage) SES-achtergrond. Het adaptief vermogen van een dergelijke wijk voor nog meer sociale woningen is dan vaak laag. Dit kan worden doorbroken door juist in dergelijke buurten koopwoningen toe te voegen waardoor er een beter gemengd woonmilieu ontstaat. Hierdoor ontstaat er een betere balans in de bevolkingsopbouw van de wijk en daardoor kan een betere sociale samenhang ontstaan. De bouw van sociale huurwoningen zal dan elders gecompenseerd/gerealiseerd moeten worden.

Adaptievermogen van de gemeente

Door ondernemers wordt vergrijzing en extramuralisering van de zorg gezien als een aantrekkelijk verdienmodel. Hiervoor ontvangt de gemeente regelmatig verzoeken om medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van geclusterde woonzorglocaties. Dit brengt hogere kosten met zich mee die ten laste komen van de Wmo en mogelijk ook kwetsbare bewoners van elders aantrekt waardoor de huidige inwoners van de gemeente wellicht langer moeten wachten op een passende huisvesting. Raadzaam is het dan ook om kaders op te stellen waar woon-zorginitiatieven aan getoetst kunnen worden en die passen bij de lokale zorgvraag.

Hoogbouw

Een relatief snelle methode om meer woningen toe voegen is door hoger te bouwen. Dit kan door het aanbrennen van één of meerdere nieuwe bouwlagen bovenop een bestaand gebouw (het optoppen). Het kan ook door bij nieuwe ontwikkelingen meer de hoogte in te gaan. Binnen onze gemeente is geen traditie van hoogbouw, het wordt over het algemeen als minder passend beschouwd. Daarnaast is er ook geen gedeeld beeld van hetgeen er onder hoogbouw verstaan moet worden. In recente besprekingen over inbreidingslocaties, werd een gebouw van 20 meter als hoogbouw gekwalificeerd, terwijl elders in Nederland andere maatstaven gelden. Verticale verdichting heeft een lagere impact op het ruimtegebruik waardoor er meer inwoners per vierkante meter kunnen worden gehuisvest en meer openbare ruimte resteert. Toch kent het hoger bouwen ook wel een optimum: steeds hoger kan boven bepaalde hoogtes niet altijd tot hogere inwonerdichtheid leiden omdat er ook ruimte moet zijn voor de overige voorzieningen zoals groen en parkeerruimte waardoor de buitenruimte bij hoogbouw meer ruimte vraagt. Daarnaast zullen binnen het gebouw zelf meer voorzieningen nodig zijn, onder andere op het gebied van brandveiligheid (liftschachten, sprinklerinstallatie), die zorgen voor relatief veel extra kosten bij verdere ophoging van een gebouw.

Inbreiding wordt door inwoners in de omliggende buurt veelal kritisch bekeken, bij hoogbouw komt dit in de regel nog sterker naar voren. Met name de ervaren parkeeroverlast, licht- & windhinder, inkijk en verlies van privacy zijn argumenten die worden ingebracht tegen het hoger bouwen. Een efficiënt gebruik van de beschikbare bouwgrond en het oplossen van de woningnood zijn argumenten om juist wel 'de lucht in te gaan'. Overigens is het voor duurzaam bouwen van belang dat gekeken wordt naar de mogelijkheden voor de realisatie van NOM woningen.

Transformatie

Spelregelkaart

Op 16 februari jl. heeft de raad de motie Spelregelkaart voor gebiedsontwikkelingen aangenomen. Hierin wordt het college opgeroepen om samen met raad en betrokken partners te onderzoeken hoe een Spelregelkaart kan helpen bij komende gebiedsontwikkelingen en woningbouw kan versnellen. Het transformeren van een bebouwd gebied met versnipperd grondeigendom is een complexe opgave. Om te voorkomen dat iedere eigenaar alleen het eigen belang nastreeft en daarmee een integrale ontwikkeling in de weg staat, is passend instrumentarium nodig. De 'Spelregelkaart' kan hierbij als instrument een uitweg bieden. In Wijk bij Duurstede is daar enige ervaring opgedaan (een eenvoudiger vorm van de Spelregelkaart) bij de herontwikkeling van de Hoogstraat en De Heul.

Een spelregelkaart bestaat uit een kaart van het gebied en een set spelregels of randvoorwaarden. Op de kaart staat hoe het gebied eruitziet en in de spelregels leg je vast welke randvoorwaarden gelden bij transformatie. Die bepaal je als gemeente samen met marktpartijen, eigenaren en omwonenden. Het instrument werkt het beste indien de gemeente een richtinggevende rol pakt bij de gebiedstransformatie. De spelregelkaart geeft dan de (stedenbouwkundige) principes en kaders op hoofdlijnen. Dit ontwikkelkader is gebaseerd op de (vastgestelde) leidende principes die gekozen zijn voor de betreffende ontwikkeling, gevoegd bij overeengekomen principes voor ontwikkelvelden. Door het niet helemaal 'dicht te regelen' kan er worden aangepast en geoptimaliseerd. Dat behoudt de mogelijkheid om gedurende de ontwikkelingsperiode bij te sturen. Vooraf weet je dus nooit voor 100% wat de uiteindelijke uitkomst zal zijn.

In Nederland zijn er verschillende voorbeelden waar met een dergelijk instrument is gewerkt. Dit zijn veelal gebieden met een werkfunctie die getransformeerd moeten worden naar wonen of gemengd wonen/werken. Daarnaast zijn het gebieden met meerdere grond-/pandeigenaren waar mee samengewerkt moet worden om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen. Om dit succesvol te laten gebeuren dient overeenstemming te zijn in het gezamenlijk stedenbouwkundig en financieel belang waarbij samenwerking de partijen meer oplevert dan wanneer ieder voor zich werkt. Het smeden van dit verband vergt meer tijd en moeite dan wanneer men op zichzelf blijft werken. Een Spelregelkaart moet ook niet worden ingezet om sneller tot enig resultaat te komen. Om het instrument binnen Wijk bij Duurstede in te zetten, zal eerst bepaald moeten worden of er ontwikkelingen zijn die als gebiedstransformatie gezien kunnen worden. Vooralsnog is dat niet het geval.

4 Waar kiezen we voor?

4.1 De drie V's: versnellen, verdichten en verruimen

Een blik op de prognoses leert dat de woningbouwopgave onverminderd groot blijft. De eerder vastgelegde doelstelling van 100 woningen per jaar moet naar boven toe bijgesteld worden om de vraag aan te kunnen. Voor de komende periode tot 2030 gaan we uit van een toename van 1.200 woningen (150 per jaar). Om dit te kunnen bewerkstelligen kiezen we in de Woonvisie voor drie thema's, te weten:

| | |
|-------------------|--|
| <i>Versnellen</i> | Er zal op korte termijn gewerkt moeten worden om de zowel de harde plancapaciteit (vanaf 2024), de zachte plancapaciteit en de ontbrekende harde plancapaciteit (vanaf 2027) met voldoende concrete bouwplannen op te hogen. Locaties binnen de bebouwde kom worden uiteindelijk wel bebouwd. Hierbij is het van belang dat het bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld. |
| <i>Verdichten</i> | Binnen de bestaande gebouwde omgeving zullen, voor zover nog niet opgenomen in de Omgevingsvisie, nieuwe locaties moeten worden aangewezen om de bouwbehoefte aan te kunnen. Maar daarmee zijn we er niet. Binnenstedelijk bouwen is ingewikkeld en verloopt daarmee minder snel dan gewenst. |
| <i>Verruimen</i> | Om tempo en vraag voor nu maar ook op de langere termijn te kunnen invullen, zal de knellende grens van de rode contour verruimd moeten worden. Het is simpelweg niet mogelijk om de opgave in aantallen en doelgroepen voldoende snel ingevuld te krijgen binnen het bestaande gebied. Naast fysieke verruiming wordt ook gekozen voor verruiming van inzet van instrumentarium teneinde gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste tegen te gaan. |

Om inhoud te geven aan deze drie thema's worden hieronder de kaders geschetst waarbinnen de uitwerking ter hand kan worden genomen. Deze uitwerking behelst een drietal onderdelen, te weten uitbreiding woningvoorraad, huisvesten van doelgroepen en inzetten van instrumentarium.

4.2 Uitwerking

4.2.1 Uitbreiding woningvoorraad

Bij het realiseren van de gewenste plancapaciteit tot 2030 van 1.200 woningen worden de volgende uitgangspunten als leidraad gehanteerd:

- a. Realisering van 1.200 woningen is niet mogelijk zonder een verdere verruiming van de mogelijkheden tot nieuwbouw buiten de rode contour. Dit betekent dat in overleg met de provincie deze uitbreiding als noodzakelijk wordt ingebracht.
- b. De provinciale toezegging van 530 woningen voor ontwikkeling in uitleggebied is onvoldoende. We kiezen ervoor om nu reeds (uitleg)gebieden voor woningbouw te gaan bestemmen waardoor onze opgaven ingevuld kunnen worden: voor de langere termijn vanuit demografische ontwikkelingen en voor de korte termijn vanuit de opgave van de verschillende doelgroepen die met urgentie om woonruimte vragen, al dan niet vanuit het Rijk met een taakstelling opgelegd worden (vergunninghouders). Als eerste wordt het gehele gebied De Geer III bestemd voor woningbouw.
- c. Bij de invulling van nieuwe ontwikkelingen kiezen we voor de volgende uitgangspunten, waarop alleen gemotiveerd kan worden afgeweken:
 - i. Een percentage van 35% sociale huur. Hiermee vervalt een voorgeschreven aandeel sociale koop omdat het realiseren van sociale koop woningen, ondanks een anti-speculatiebeding, een groot risico van speculatie met zich brengt. Daarnaast is er een groot contingent uit specifieke doelgroepen (zie paragraaf 2.2.2.) die alleen voor sociale huur in aanmerking komen. Voor hen is het aanbod nu structureel te laag, met lange wachtlijsten tot gevolg waardoor een inhaalslag nodig is;
 - ii. Voor de woningen in de vrije sector ligt de aandacht op middeldure huurwoningen (tot € 1.050,- per maand), middeldure koopwoningen (tot € 400.000,-) en duurdere woningen.
 - iii. Een minimaal BVO per woning waarbij we onderscheid zullen maken tussen de diverse woningtypen en prijsklassen;
 - iv. Een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht te verruimen van 5 naar 10 jaar.
 - v. Het streven naar toegankelijke nieuwbouw, waar mogelijk, door het naleven van de NEN 1814 norm en het bouwen volgens de Integrale Toegankelijkheidsstandaard.
- d. Per locatie wordt bepaald in hoeverre de verdeling sociaal-vrije sector kan worden behaald en wordt nagegaan in welke vorm de nieuwbouw wordt gerealiseerd (grondgebonden of gestapeld). Indien op een locatie minder woningen in de sociale sector worden gebouwd, zal dit op een andere locatie worden gecompenseerd. Om dit te bewerkstelligen worden er met ontwikkelaars afspraken gemaakt om de gewenste differentiatie te realiseren.
- e. Het merendeel van de woningen in de sociale huursector zal in Wijk bij Duurstede worden gebouwd. Daarbij het accent op die woningtypes die momenteel ondervertegenwoordigd zijn en waar vraag naar is. Dit geldt ook voor de sociale huurwoningen in Cothen en Langbroek.
- f. Halverwege de looptijd van de Woonvisie wordt nagegaan in hoeverre de keus voor de verdeling sociaal-vrije sector moet worden aangepast. Elementen die daarbij een rol spelen zijn onder meer de effectiviteit en de financiële haalbaarheid van deze verdeling.
- g. Bij het realiseren van nieuwbouw is BTBV bouwen de basis; bij de nieuwbouw die bestemd is voor ouderen zowel in de sociale als vrije sector, is levensloop bestendig bouwen vertrekpunt.
- h. Locaties binnen de bestaande woonomgeving lenen zich beter voor het realiseren of transformeren naar meer gestapelde woningbouw. Dit geldt echter ook voor de uitbreidingslocaties omdat er dan vanaf het begin rekening kan worden gehouden met gestapelde bouw. Per locatie wordt de hoogte van de woningbouw vastgesteld waarbij op voorhand geen maximum hoogte wordt voorgeschreven maar ruimtelijke inpassing en de directe omgeving qua bebouwing en overige voorzieningen leidend is. In vervolg op deze Woonvisie en dit uitgangspunt dient ook een visie op de Wijkse vorm van hoogbouw te worden ontwikkeld. Dit moet handvatten bieden in de gesprekken met inwoners over de wenselijkheid en inpasbaarheid van deze vorm van verdichting.
- i. Bij het realiseren van sociale bouw in bestaande woonwijken wordt nadrukkelijk gekeken naar het absorptievermogen van de desbetreffende wijk. Mochten er in die wijk al veel sociale woningen staan (meer dan 40%) dan kan in dit kader gekozen worden voor minder nieuwbouw in het sociale segment.
- j. Er zal actief in kaart gebracht worden welke (binnenstedelijke) locaties op de middellange en lange termijn geschikt zijn voor ontwikkeling ten behoeve van woningbouw op basis van de Omgevingsvisie. Daarnaast zoeken we naar locaties die op korte termijn mogelijkheden bieden in aanvulling op de reeds aanwezige harde plancapaciteit.
- k. In gesprekken met ontwikkelaars wordt aandacht gevraagd om de woningen met voorrang toe te wijzen/te verkopen aan inwoners van de gemeente. Hierdoor wordt doorstroming bevorderd, uiteraard binnen de wettelijke kaders.
- l. Bij het toevoegen van woningen rekening houden met de verhouding van het aandeel grondgebonden en gestapelde woningen in de gemeente.
- m. Teneinde woningen betaalbaar te houden en woningbouwontwikkelingen mogelijk te maken, wordt kritisch gekeken naar stapeling van eisen, zoals die op duurzaamheid, hoeveelheid openbaar groen of parkeernormen. Zo nodig kan de woonprogrammering worden aangepast teneinde een ontwikkeling financieel van de grond te kunnen krijgen.

- n. Voor de haalbaarheid en leefbaarheid van uitbreidingen vormen de gesuggereerde maatregelen uit Milieu Effect Rapportages het uitgangspunt en wordt daarbovenop uitgegaan van natuur-inclusief bouwen zoals gedefinieerd in het Manifest bouwen voor natuur van maart 2021.

4.2.2 Huisvesten van doelgroepen

- a. Woningbouw in de sociale sector zal met name gericht zijn op de doelgroepen starters en inwoners met een zorgvraag. Voor deze laatste doelgroep worden in de komende jaren meerdere projecten gerealiseerd waarbij zelfstandig wonen met de mogelijkheid van zorg het uitgangspunt is. Bij grootschalige nieuwbouw wordt de huisvesting voor kwetsbare inwoners meegenomen in de opgave. Bij woningbouw is levensloopbestendig bouwen conform BTBV het uitgangspunt. Verhuizen vanuit een eengezinswoning in de sociale sector is ook een optie, hierdoor komen goedkope eengezinswoningen beschikbaar (van groot naar beter).
- b. Er wordt ruimte gemaakt voor de realisering van geclusterde woningbouw voor de realisering van groepswonen voor ouderen (bijv. Knarrenhof).
- c. Om tegemoet te komen aan de behoefte bij woonwagewoners wordt onderzocht of de bestaande locatie op termijn kan worden uitgebreid en wordt een zoektocht gestart naar twee nieuwe locaties. Beheer en exploitatie van woonwagplaatsen geschiedt via de woningcorporatie, binnen de met de gemeente gemaakte prestatieafspraken.
- d. Aspirant-woonwagewoners dienen binnen redelijke termijn kans te maken op een standplaats. Deze 'redelijke termijn' wordt gelijk gesteld aan de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning binnen de woningmarktregio van onze gemeente. Deze ligt momenteel op 10 jaar. De huidige bekende aanvragen voor standplaatsen dienen binnen deze redelijke termijn te worden gehonoreerd. De hiervoor benodigde standplaatsen moeten worden meegenomen in de zoektocht naar nieuwe standplaatsen en de termijn waarop deze beschikbaar zullen komen. Het toewijzingsbeleid wordt vastgelegd in de Huisvestingsverordening in combinatie met het lokaal maatwerk, die beiden uiterlijk ultimo 2022 actueel zijn gemaakt.
- e. Voor de huisvesting van vergunninghouders is de taakstelling zoals die door de Rijksoverheid per half jaar wordt vastgesteld leidend. Primair is de huisvesting van deze doelgroep een taak van de woningcorporaties. In uitzonderingsgevallen kan de gemeente aanvullend hierop meewerken. Dit wordt in de prestatieafspraken vastgelegd.
- f. De taakstelling uitstroom van cliënten uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen wordt door de gemeente gerespecteerd. Invulling hiervan door de woningcorporaties. In de prestatieafspraken wordt dit vastgelegd.
- g. Huisvesting van spoedzoekers is gebaseerd op de urgentiecriteria zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening.
- h. Voor de huisvesting van seizoenarbeiders zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2015 leidend alsmede de aanvulling daarop zoals opgenomen in het raadsbesluit van juni 2021 (zie paragraaf 2.2.2).
- i. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt ingegaan op zowel het duur als goedkoop schief wonen met als doel dat beide situaties zo veel mogelijk worden voorkomen.
- j. Initiatieven voor een project waarbij sprake is van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) worden positief ontvangen en zo mogelijk gerealiseerd, uiteraard onder de voorwaarden dat het project planologisch inpasbaar is en een marktconforme grondprijs kan worden gerealiseerd. Dergelijke projecten kunnen zowel binnenstedelijk als in uitleggebieden worden gerealiseerd. Aandachtspunt bij CPO is de extra begeleidingstijd die vanuit de gemeente geleverd zal worden.
- k. Voor het bieden van huisvesting in crisissituaties en bij overmatig bezorgen van overlast worden de mogelijkheden voor tijdelijke woonplekken nader bekeken.

4.2.3 Instrumenten

- a. Wijk bij Duurstede wil starten met flexwonen. Hiermee kan op de zeer korte termijn woonbehoefte worden ingevuld voor vergunninghouders, spoedzoekers en andere urgenten op de sociale woningmarkt. Vanwege het te grote ruimtebeslag wordt in eerste instantie gedacht aan containerwoningen, al dan niet gestapeld. De beschikbare bouwgrond voor flexwonen zal dichter bebouwd moeten worden. Bij de ontwikkeling van een uitleggebied worden de mogelijkheden voor flexwonen meegenomen. Hierbij is er nadrukkelijk ook ruimte voor tijdelijke, verplaatsbare tiny houses."
- b. Bij het realiseren van koopwoningen in het goedkope segment kunnen de instrumenten starterslening en Koopgarant worden ingezet. Dit wordt per project met de ontwikkelaar afgestemd. In het verlengde hiervan worden per project afspraken gemaakt over het inzetten van aanvullende instrumenten zoals een anti-speculatiebeding en een zelfbewoningsplicht. Bij het realiseren van middeldure koopwoningen in een project maakt de gemeente met de ontwikkelaar afspraken over zelfbewoningsplicht. Doel van de afspraak is het tegengaan van speculatie. De eerste 10 jaar na eerste verkoop door de ontwikkelaar moet de woning in ieder geval worden bewoond door de

- eigenaar. Binnen deze 10-jaarsperiode is de woning vrij verhandelbaar, echter blijft de zelfbewoningsplicht gelden. Na 10 jaar is de eigenaar vrij om de woning te verhuren.
- c. Uitgifte van (nieuwe) grond in erfpacht wordt in Wijk bij Duurstede niet gehanteerd. Als gemeente kiezen we er niet voor om deze optie te hanteren omdat het de woningeigenaar te veel belet in zijn keuzevrijheid om de woning te verkopen op het moment dat het hem/haar het beste past, bijvoorbeeld bij een verhuizing als gevolg van medische redenen of een verandering van werkkring. Daarnaast zou een keuze voor erfpacht niet in lijn zijn met de Nota Grondbeleid die op 16 juni 2020 door de raad is vastgesteld.
 - d. Woningsplitsing / verkamering mag alleen na toetsing vooraf, waarbij leefbaarheid en (parkeer)overlast redenen kunnen zijn om dergelijke verzoeken af te wijzen. Dit instrument biedt wel kansen voor jongeren om zelfstandig te gaan wonen. Te overwegen valt om de leges hiervoor niet in rekening te brengen. Dit kan drempelverlagend werken en leidt tot meer aanbod van kleine woningen.
 - e. De gemeentelijke huisvestingsverordening handelt binnen de ruimte van de regionale (U16) huisvestings-verordening en geeft binnen die set van regionale afspraken ruimte aan mensen die binding hebben met deze gemeente, dus ook jongvolwassenen die voor studie buiten de gemeente zijn gaan wonen maar nu willen terugkeren.
 - f. De regeling “van groot naar beter” zoals opgenomen in de huisvestingsverordening zal in de gemeente worden toegepast. In de prestatieafspraken met de woningcorporaties wordt dit nader uitgewerkt (bijv. welke complexen komen daarvoor in aanmerking, zowel nieuwbouw als bestaande bouw).
 - g. De Spelregelkaart wordt als nuttig gezien bij complexe gebiedstransformaties en is eerder op beperkte schaal toegepast. Nieuwe gebiedstransformaties zijn binnen Wijk bij Duurstede op termijn echter niet voorzien. Als er aanleiding toe is zou het weer kunnen worden toegepast. Elementen van dit instrument kunnen worden meegenomen in de wijze waarop de participatie is ingericht zoals deze rondom een ontwikkeling plaatsheeft of zou moeten plaatshebben.
 - h. In samenwerking met de woningcorporaties wordt nagegaan op welke wijze doorstroming kan worden gestimuleerd. De inzet van een Wooncoach is hiervoor een interessante optie.
 - i. De transformatie van kantoren of ander type vastgoed wordt onderzocht op mogelijkheden voor het realiseren van kleine woningen. Hetzelfde kan gelden bij de realisering van renovatieprojecten van grote woningen in een appartementencomplex. Hierbij wordt gedacht aan een onderzoek naar het mogelijk maken van initiatieven om op bedrijventerreinen tijdelijk te kunnen wonen in voor bewoning geschikt gemaakte leegstaande bedrijfsgebouwen of van tiny houses. Ook andere mogelijkheden, als woonruimte bij nieuwbouw voor werknemers en prefab woningen op braakliggende bedrijfsgrond. Aangegeven mogelijkheden dienen om richting en prioriteit te geven en is geen limitatieve lijst van mogelijkheden.
 - j. Woningcoöperaties zijn een waardevolle aanvulling op woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. In coöperatief verband gaan inwoners en ondernemers samen woningen realiseren, financieren en verhuren. De gemeente stimuleert de ontwikkeling van woningcoöperaties.
 - k. De gemeente ziet Pre-mantelzorgwoningen als een instrument om mantelzorg makkelijker te maken ook al op het moment dat er nog geen zorgindicaties is. En gaat hiervoor nadere regels opstellen.

4.3 Vervolg

In dit hoofdstuk zijn de beleidskaders, verwoord in keuzes, van de Woonvisie geformuleerd. Gelet op de looptijd van deze Woonvisie (tot 2030) wordt een tussentijdse evaluatie voorgesteld. Hierin kan worden bekeken in hoeverre de geformuleerde ambities binnen de beschikbare mogelijkheden en middelen ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd en bijsturing of actualisatie nodig is voor de resterende looptijd van de Woonvisie.

In de keuzes van het woonbeleid voor de komende jaren, is het niet alleen de gemeente die de uitvoering en realisering daarvan ter hand kan nemen. Samen met andere partners is goede afstemming en samspeel noodzakelijk. Daarbij gaat het zowel om de woningcorporaties als de particuliere ontwikkelaars (groot en klein) en de zorginstellingen die actief zijn in de gemeente. Deze laatste organisaties zullen een steeds belangrijker rol gaan spelen bij het realiseren van de doelstellingen omdat er een verdergaande vergrijzing van de bevolking zichtbaar zal worden.

Na bespreking en vaststelling van de woonvisie in de gemeenteraad zullen de gemaakte keuzes nader worden uitgewerkt: waar nodig in separate raadsvoorstellen als ook door het opstellen van jaarplannen. Deze jaarplannen behelzen tevens de inzet van de gemeente waar het gaat om het maken van prestatieafspraken met de drie woningcorporaties actief in de gemeente Wijk bij Duurstede. Op basis van de Woonvisie dienen zij namelijk een “bod” uit te brengen waarin wordt kenbaar gemaakt op welke wijze de afzonderlijke woningcorporaties een bijdrage willen en kunnen leveren aan hetgeen in de Woonvisie is verwoord. Het streven daarbij is om gezamenlijke prestatieafspraken te maken, indien gewenst aanvullend met afspraken per individuele woningcorporatie. Daarnaast bieden de gemaakte keuzes en de

jaarplannen basis voor de gesprekken met ontwikkelaars en alle andere partijen die een bijdrage willen leveren aan het wonen in onze mooie gemeente.

4.4 Borging

Er wordt een wooncommissie van de raad ingesteld die de ontwikkelingen met betrekking tot de woonvisie volgt en advies uitbrengt aan de raad om eventueel de kaders bij te stellen. Onder ontwikkelingen wordt niet alleen verstaan hoe de woonmarkt zich ontwikkelt maar ook het voortschrijdend inzicht m.b.t. technische en/of innovatieve ontwikkelingen, alsmede het voldoen aan de doelen en wensen die we nastreven of, gezien de omstandigheden van dat moment, van de raad verwacht mag worden om na te streven, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Het doel hiervan is om de woonvisie actueel te houden en derhalve vindt er een jaarlijkse evaluatie plaats, gevolgd door noodzakelijk geachte aanpassingen van de woonvisie.

Bijlage 1 - Feiten en cijfers

Soort woning en bouwjaar

| | Wijk bij Duurstede | Nederland |
|---------------------------------|--------------------|-----------|
| Koop / huur | | |
| Koop | 70,4% | 57,4% |
| Corporatiehuur | 23,5% | 29,2% |
| Overig huur | 6,1% | 13,4% |
| Een-/meergezins | | |
| Eengezins (grondgebonden) | 81,9% | 64,0% |
| Meergezins (niet grondgebonden) | 18,1% | 36,0% |
| Bouwjaar | | |
| < 1945 | 9,0% | 18,5% |
| 1945 – 1970 | 12,0% | 23,7% |
| 1971 – 1990 | 50,4% | 29,7% |
| 1991 - 2000 | 14,3% | 11,5% |
| 2001 – 2010 | 5,3% | 9,3% |
| Bouwjaar > 2010 | 9,0% | 7,3% |

Woning naar eigendom (2020), type (2021) en bouwjaar (2021) (bron: Waar staat je gemeente)

Ontwikkeling huishoudens

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Inwonertal | 23.384 | 23.502 | 23.678 | 23.762 | 23.914 | 23.927 |
| Aantal huishoudens per type | | | | | | |
| - eenpersoons | 2.640 | | | | 2.813 | |
| - meerpersoons zonder kinderen | 3.336 | | | | 3.460 | |
| - meerpersoons met kinderen | 3.797 | | | | 3.823 | |
| TOTAAL | 9.773 | 9.934 | 9.979 | 9.968 | 10.096 | 10.273 |
| Gemiddelde huishoudengrootte | | | | | | |
| - Wijk bij Duurstede | 2,39 | | | | 2,37 | |
| - Provincie Utrecht | | | | | 2,2 | |
| - Nederland | | | | | 2,1 | |

(Bronnen: Waar staat je gemeente en CBS Statline)

Plancapaciteit tot 2030

| Oktober '21 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | Totaal |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Wijk bij Duurstede | | | | | | | | | | |
| De Opstap | 27 | - | - | - | - | - | - | - | - | 27 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Postkantoor | - | - | - | 28 | - | - | - | - | - | 28 |
| Bibliotheek / kantoor Viveste | - | - | 30 | - | - | - | - | - | - | 30 |
| Wijkhuis | - | - | 45 | - | - | - | - | - | - | 45 |
| De Heul / Hoogstraat | - | - | 104 | - | 10 | - | - | - | - | 114 |
| Gemeentewerf | - | - | - | 25 | 25 | - | - | - | - | 50 |
| Rabobank | - | - | - | - | 27 | - | - | - | - | 27 |
| Walplantsoen | - | - | - | - | - | 18 | - | - | - | 18 |
| Basisschoollocatie | - | - | - | - | - | 20 | - | - | - | 20 |
| Zoeklocaties / uitbrei- ding | - | - | - | - | - | 170 | 160 | 160 | 160 | 650 |
| Overig | 3 | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| | | | | | | | | | | |
| | 30 | 0 | 179 | 53 | 62 | 208 | 160 | 160 | 160 | 1.012 |
| Cothen | | | | | | | | | | |
| De Kamp | 20 | - | - | - | - | - | - | - | - | 20 |
| Bedrijventerrein WA- weg | - | - | - | 15 | - | - | - | - | - | 15 |
| Dorpsstraat 32 | 5 | - | - | - | - | - | - | - | - | 5 |
| Overig | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 |
| | 26 | 0 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 |
| Langbroek | | | | | | | | | | |
| Oranjehof | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - | 4 |
| Boomgaard II (zoekloca- tie) | - | - | - | 25 | - | - | - | - | - | 25 |
| Weidedreef - gymzaal | - | - | - | 6 | - | - | - | - | - | 6 |
| Volkstuinen (zoekloca- tie) | - | - | - | - | - | - | - | - | 25 | 25 |
| Overig | 1 | 2 | - | - | - | - | - | - | - | 3 |
| | 5 | 2 | 0 | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 | 63 |
| | | | | | | | | | | |
| Plancapaciteit | 61 | 2 | 179 | 99 | 62 | 208 | 160 | 160 | 185 | 1.116 |