gemeente harderwijk

Woonvisie 2017-2027

Kansen Benutten en de Basis op Orde

Domein Ruimte

Januari 2018

Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie Harderwijk, de basis op orde en kansen benutten. Deze visie is een vergezicht op Harderwijk als woonstad. Een document op hoofdlijnen, met heldere prioriteiten.
De visie legt de focus op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de stad sterker en aantrekkelijker te maken. De kwaliteit van wonen in Harderwijk is zeer bepalend voor de tevredenheid, identiteit, zelfredzaamheid en participatie van Harderwijkers en van groot belang voor de economische ontwikkeling van de stad

Het gaat goed met Harderwijk. Meer en meer bewoners geven aan tevreden te zijn over het wonen in de stad. Met deze woonvisie willen we er voor zorgen dat onze stad zich ook op langere termijn positief ontwikkelt als woonstad. Onze focus ligt op het beantwoorden van de groeiende vraag naar woningen in Harderwijk, het versterken van de balans in de woningvoorraad en de zorg voor een goede basiskwaliteit van wonen.

In deze visie hebben we de ambitie om een stap verder te gaan dan de basis op orde. We willen kansen benutten en de sterke kanten van onze stad gebruiken om het wonen in Harderwijk ook voor vestigers aantrekkelijk te maken. Deze ambitie combineren we met realisme, deze visie is een verhaal dat we waar kunnen maken.

Dat gaan we als gemeente niet alleen doen. Daarmee is dit document ook een oproep aan ontwikkelaars, corporaties, investeerders, zorginstellingen en Harderwijkers om bij te dragen aan de uitwerking van onze visie. Samen maken wij de stad!

Jeroen de Jong
Wethouder

Inhoud

Voorwoord 0
Inhoud 2
1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel 4
1.3 Leeswijzer 5
2. Beleidskader 6
2.1 Landelijk 6
2.2 Regionaal 8
2.3 Gemeentelijk 10
3. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen 13
3.1 Demografie 13
3.2 Sociaal 17
3.3 Economie 18
3.4 Technologie 19
3.5 Duurzaamheid 19
3.6 Bestuurlijk 19
4. Woningmarksituatie Harderwijk 21
4.1 Algemeen 21
4.2 Ontwikkeling woningbehoefte 21
4.3. Woningmarktsituatie 23
4.4. Uitbreidingsbehoefte 24
4.5. Uitbreidingsbehoefte en planaanbod 25
4.7 Conclusie 27
5. Woonvisie 29
5.1 Kansen benutten 29
5.1.1 Duurzaamheid 30
5.1.2 Economisch klimaat 35

5.1.3 Sociaal klimaat 37
5.2 Basis op orde 39
5.2.1 Beschikbare en betaalbare huisvesting 40
5.2.2 Geschikte huisvesting 49
5.2.3 Woonomgeving 52
Begrippenlijst 58
Literatuurlijst 67
Bijlage 1 69

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds de vorige woonvisie is het woondomein fundamenteel veranderd. Het gaat daarbij om een veranderde woningmarkt, een veranderd kader (waaronder wet- en regelgeving) en veranderende rollen van partijen in het woondomein. Deze veranderingen vragen om andere oplossingen en nieuwe keuzes.

Veranderende woningmarkt
De Harderwijkse woningmarkt is in beweging. De bevolkingssamenstelling verandert en dat leidt tot nieuwe woonwensen en vraag naar nieuwe woningtypen en woonmilieus. Daarnaast hebben we de landelijke crisis op de woningmarkt inmiddels achter ons gelaten. Tekenend voor het verschil in perspectief is de ondertitel van de vorige Woonvisie: '*Naar een herstelde woningmarkt; hoop en uitdaging*'. Inmiddels is de koopmarkt opgeveerd en dreigt naar de andere kant door te slaan. Starters hebben moeite om een koopwoning te bemachtigen. Tegelijkertijd is er sprake van een aanzienlijke wachttijd voor sociale huurwoningen. Dat vraagt om een nieuw perspectief.

Veranderend kader
Op 1 juli 2015 zijn de *herziening van de Woningwet* en het *Nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting* in werking getreden. Door instrumenten als de *Woonvisie* en juridisch bindende *prestatieafspraken* met corporaties geeft de Woningwet gemeenten meer invloed. Ook de *Huisvestingswet* (2014) is erop gericht gemeenten meer regie te geven op de woningmarkt. Naast nieuwe sturingsinstrumenten heeft de gemeente sinds de vorige woonvisie ook nieuwe verantwoordelijkheden gekregen. Niet alleen binnen het woondomein maar ook in aanpalende beleidsvelden. Zo leidt de energietransitie tot een aanzienlijke bouw- en renovatieopgave. Ook het uitgangspunt van de Wmo om zorgdoelgroepen en ouderen *langer zelfstandig te laten wonen,* stelt nieuwe eisen aan de kwantiteit en kwaliteit van de woningvoorraad. Dat vraagt om een heldere, integrale visie op wonen.

Veranderende rollen
Het krachtenveld op de woningmarkt is sterk gewijzigd sinds de vorige woonvisie. Het speelveld van de woningcorporaties is wettelijk ingeperkt. (Particuliere) beleggers roeren zich op de woningmarkt. En ook de invloed van de individuele woonconsument wordt sterker. Mensen willen betrokken worden bij het planvormingsproces, de bouw van hun woning en de inrichting van de woonomgeving. Dit vraagt om een andere rol van de gemeente: ruimte bieden, stimuleren, faciliteren, sturen en waar nodig grenzen stellen.

1.2 Doel

De Woonvisie is opgesteld met het doel adequaat te kunnen anticiperen op bovenstaande veranderingen. Harderwijk heeft gekozen voor een brede woonvisie die verder strekt dan een woningbouwprogramma alleen. Vanuit een integrale benadering, staat de ontwikkeling van de

gemeente als geheel centraal. Wonen is daar een belangrijk en betekenisvol onderdeel van. De Woonvisie heeft twee invalshoeken. Enerzijds de betekenis van het wonen voor de sociale, economische en fysieke ontwikkeling van de stad: *Kansen benutten*. Anderzijds de woning en de woonomgeving vanuit het perspectief van de individuele burger: *Basis op orde*. Beide invalshoeken vullen elkaar aan en dragen in gelijke mate bij aan de toekomst van Harderwijk als woon- werk en leefomgeving.

De lange horizon van de Woonvisie (10 jaar) biedt houvast voor (toekomstige) beleidsinzet en (private)investeringen. In de Woonvisie beschrijft de gemeente *Wat* ze voor de toekomst wil bereiken. Daarbij benoemt ze een aantal beleidsthema's die de ontwikkeling van de stad in de gewenste richting sturen. *Hoe* die ambities uiteindelijk worden gerealiseerd, wordt grotendeels bepaald door het samenspel van de verschillende partijen in het woondomein. De economische crisis heeft ons geleerd dat deze plannen veranderlijk zijn. De concrete actiepunten die we per beleidsopgave benoemen, worden daarom elke twee jaar geactualiseerd en aangepast. Samen met onze partners evalueren we de voortgang op de verschillende beleidsthema's en bepalen we elke twee jaar een nieuwe uitvoeringsstrategie. Op deze manier zorgen we ervoor dat beleid en middelen van verschillende afdelingen en partners zo effectief mogelijk wordt gebundeld en ingezet. Een mooi voorbeeld zijn de prestatieafspraken die de gemeente jaarlijks maakt met de woningcorporaties en huurdersverenigingen. Rode draad daarbij zijn de beleidsthema's die in deze woonvisie staan beschreven. De voortgang op deze onderdelen vormt de basis voor concrete afspraken over nieuwbouwprogrammering, renovatie en maatschappelijke investeringen.

Voorafgaand aan deze Woonvisie heeft adviesbureau Companen een analyse gemaakt van de lokale woningmarkt. Deze analyse vormt een belangrijke basis voor de becijferde woningbehoefte. Verder is deze woonvisie tot stand gekomen op basis van het advies en de input van onze belangrijkste stakeholders: burgers, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties. Zij hebben hun bijdrage geleverd via het Stadsgesprek Wonen of via vier thematische verdiepingssessies.
Met de gekozen opzet vertrouwen we erop dat de *Woonvisie 2017-2027* voorziet in zowel continuïteit als flexibiliteit, breed wordt gedragen en de gemeentelijke organisatie verstevigt als regisseur in het woondomein.

1.3 Leeswijzer

De Woonvisie begint in *hoofdstuk 2* met een beschrijving van de beleidsmatige context waarbinnen deze visie is opgesteld. De focus ligt op het gemeentelijke kader maar bespreekt ook de relevante landelijke en regionale regels en afspraken. *Hoofdstuk 3* schetst de belangrijkste maatschappelijke trends die de toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt zullen bepalen. *Hoofdstuk 4* kijkt naar de huidige situatie op de woningmarkt in Harderwijk. In *hoofdstuk 5* volgt de *visie* van de gemeente Harderwijk. Aan de hand van de twee perspectieven *Kansen benutten* en *Basis op orde* worden de prioriteiten benoemd en wordt richting gegeven. Per onderwerp volgen een aantal actiepunten die eens per twee jaar worden geactualiseerd. Tot slot zijn de belangrijkste thema's uit deze woonvisie vertaald in een toetsingskader voor nieuwe woningbouwprojecten.

2. Beleidskader

2.1 Landelijk

Woningwet 2015
De Woningwet vormt het kader voor sociale huisvesting. De wet bepaalt onder andere dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Woningcorporaties moeten 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan hun primaire en secundaire doelgroep. Corporaties moeten commerciële activiteiten (niet-DAEB) scheiden van maatschappelijke activiteiten (DAEB). Ook hebben gemeente en huurdersorganisaties meer invloed gekregen op het beleid van de corporaties. De drie partijen maken elk jaar *prestatieafspraken* over de inzet van de corporaties. Een nieuwe onafhankelijke toezichthouder (Autoriteit Woningcorporaties) houdt toezicht op het functioneren van de woningcorporaties (Woningwet). Voor meer informatie zie ook de begrippenlijst.

Rijksprioriteiten Volkshuisvesting
De Minister voor Wonen en Rijksdienst benoemt als stelselverantwoordelijke periodiek een aantal prioriteiten waarvan corporaties worden geacht deze in hun bod[1] op de woonvisie te betrekken (conform artikel 39, tweede lid van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, BTIV). De minister informeert de Kamer elk voorjaar over de inspanningen op de benoemde prioriteiten in de *Staat van de Volkshuisvesting*. Het benoemen van prioriteiten geeft richting maar het is geen wet of formele sturing. Wel wordt beoogd om de betrokken partijen in beweging te brengen. De benoemde thema's spelen overal en zijn van nationaal belang (Blok, 2015). Voor de periode 2016-2019 heeft de minister de volgende thema's benoemd:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisaren van een energiezuinige sociale woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Woonagenda Aedes
Branchevereniging Aedes heeft op 20 april 2017 een Woonagenda vastgesteld met daarin de belangrijkste ambities van de woningbouwcorporaties. De agenda wordt onderschreven door de leden en gesteund door de Woonbond en de VNG. De thema's komen grotendeels overeen met de rijksprioriteiten: betaalbaarheid, energiereductie en huisvesting van zorgdoelgroepen. De corporaties spreken onder meer de ambitie uit om de komende jaren meer sociale huurwoningen te bouwen. Doel is om de wachttijden te verkorten. Daarnaast maken corporaties hun woningen in een hoger tempo energiezuiniger. Corporaties zorgen dat hun woningen in 2050 allemaal CO2-neutraal zijn. In 2020 is de ambitie om een gemiddeld energielabel B te realiseren. Daarvoor versnellen de corporaties hun investeringen in zonnepanelen en woningisolatie (Aedes 2017).

[1] Dit blijkt uit het activiteitenoverzicht, waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid

De corporaties beschouwen de betaalbaarheid voor de doelgroep als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van huurders, corporaties, Rijk en gemeenten. Aedes en Woonbond sloten daarom het *Sociaal Huurakkoord* om de betaalbaarheid voor huurders te garanderen. De corporaties hebben afgesproken om terughoudend te zijn met huurstijgingen. Daarvoor zetten zij een deel van hun investeringscapaciteit in. Tot slot streven de corporaties naar lokaal maatwerk in de huisvesting van zorgdoelgroepen. De corporaties spannen zich in om de komende jaren 10.000 mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang door te laten stromen naar een woning in de wijk. Het voorkomen van concentratie is daarbij een belangrijk aandachtspunt (Aedes 2017).

Sociaal Huurakkoord

Het sociaal huurakkoord is een gezamenlijk voorstel van Aedes en de Woonbond voor het huurbeleid voor de jaren 2016-2018. Het akkoord is het resultaat van grote zorgen over de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. In het sociaal huurakkoord zijn afspraken gemaakt over onder andere de maximale huurstijging, de huursombenadering en passend wonen. Een deel hiervan komt terug in de *Wet Doorstroming Huurmarkt*. Op grond van het sociaal huurakkoord kunnen de huren van woningen met een relatief lage huur wat meer stijgen dan die van woningen die al een relatief hoge huur hebben. Dat gebeurt door de huur meer afhankelijk te maken van de kwaliteit van de woning dan van het inkomen van de huurder (Aedes et al. 2015).

Energie akkoord

Het *Energieakkoord voor duurzame groei* bevat afspraken over energiebesparing, meer duurzame energie en extra werkgelegenheid. Het kabinet heeft deze afspraken gemaakt met onder meer werkgevers, vakbonden en milieuorganisaties. Het kabinet beschouwt het akkoord als een belangrijke stap op weg naar een 100% duurzame energievoorziening. Ook in de gebouwde omgeving liggen kansen voor aanzienlijke energiebesparing. Uitgangspunt is een gedeelde verantwoordelijkheid waarbij burgers en bedrijven worden gestimuleerd om actie te ondernemen. De overheid zet in op een combinatie van voorlichting, bewustwording, ontzorging en financieringsondersteuning. Met betrekking tot de bewustwording hebben de laatste woningeigenaren en (ver)huurders in 2015 een energielabel gekregen. Huiseigenaren die de energetische prestaties van hun woning willen verbeteren kunnen voordelig geld lenen voor energiebesparende maatregelen. Verhuurders hebben een apart convenant gesloten met de afspraak voor 2020 het gemiddelde energielabel van sociale huurwoningen naar label B te brengen. Voor de particuliere huur is afgesproken dat 80% van de woningen minimaal label C zal moeten hebben. Het rijk stelt € 400 miljoen subsidie beschikbaar aan verhuurders in de sociale sector (SER 2013).

Huisvestingswet

Met de Huisvestingswet kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Uitgangspunt is de keuzevrijheid van woningzoekenden. Zij moeten zelf kunnen kiezen waar zij wonen. Alleen wegens zwaarwegende redenen mag een gemeente dit grondrecht van vrije vestiging beperken met toewijzingsregels. Deze regels legt een gemeente vast in een huisvestingsverordening. Daarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsverordening nodig is. De gemeente is verplicht alle relevante partijen, waaronder corporaties te betrekken bij het maken van de verordening. Nieuw is dat de gemeente de schaarste moet onderbouwen. Het idee daarachter is dat schaarste op zichzelf niet is op te lossen met woonruimteverdeling. Daarom mag

een gemeente de huisvestingsverordening voor maximaal vier jaar vaststellen. In die periode is het de bedoeling dat de gemeente structurele problemen op de woningmarkt aanpakt. De bedoeling is zo de lokaal politieke verantwoordelijkheid voor de woningmarkt te versterken (Huisvestingswet 2014).

Omgevingswet
Naar verwachting treedt in 2019 de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee regelt de Omgevingswet het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving. Onder de Omgevingswet zullen delen van de Woonvisie opgaan in de gemeentelijke omgevingsvisie (beleid) en in het gemeentelijk omgevingsplan (kaderstellend). In relatie tot de Woonvisie is het van belang dat gemeenten meer ruimte krijgen om bouwtechnische eisen te stellen bij nieuwbouwprojecten. Net als in het bestemmingsplan kunnen in het omgevingsplan regels worden opgenomen ten aanzien van oppervlakte en typologie van woningen. Daarnaast kan het omgevingsplan ook voorwaarden stellen aan de exploitatie: regels ten aanzien van sociale huur en particulier opdrachtgeverschap (Rijksoverheid).

2.2 Regionaal

Provinciaal woonbeleid
Het Gelderse woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten en werkt met Regionale Woonagenda's. Deze laatste zijn regionale netwerken van relevante partijen op de woningmarkt: gemeenten, corporaties, marktpartijen en zorginstellingen. Ook de provincie neemt deel aan dit overleg. Gezamenlijk bepalen de partijen wat nodig is voor een goed functionerende woningmarkt. Wat betreft de kwantitatieve woonprogrammering is de raming van de Gedeputeerde Staten, kaderstellend.

Gedeputeerde Staten maken een periodieke inschatting van de behoefte aan woningen per regio. Deze inschatting maken zij op basis van een actuele bevolkings- en huishoudensprognoses (Primos). In het verleden is per regio met Primos een inschatting gemaakt van de behoefte aan groei van de woningvoorraad over de periode 2010-2019. Op basis hiervan is destijds per regio een indicatieve taakstelling vastgelegd in het Kwantitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP3 wordt opgevolgd door de kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Dat biedt in principe alleen een begrenzing van de (netto) groei van de regionale woningvoorraad (gebaseerd op een actuele Primos). Naast kwantitatieve uitspraken bevatte het KWP3 ook afspraken over de kwalitatieve differentiatie binnen het woningbouwprogramma. De provincie heeft besloten om de kwalitatieve afspraken voortaan over te laten aan de Regionale Woonagenda's

De Omgevingsverordening Gelderland (2017) bepaalt dat alle nieuwe woningbouwprojecten binnen dit kwantitatieve kader moeten passen. Artikel 2.2.1.1. bepaalt dat de provincie kan optreden wanneer de partijen de taakstelling overschrijden. Hierbij kijkt de provincie naar het totale aantal nieuwe woningen binnen het bestemmingsplan. Dus ook naar woningen die ontstaan door woningsplitsing of transformatie van bestaand vastgoed.

Regionaal Woonbeleid
De gemeenten in de regio Noord-Veluwe werken samen op het terrein van wonen. Dikwijls neemt ook de gemeente Epe deel aan de samenwerking. Regio Noord-Veluwe (RNV) heeft een regionale woonvisie opgesteld die als uitgangspunt dient voor de lokale woonvisies. Doel van deze woonvisie is om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar aan te sluiten. Eén van de conclusies is dat een kwaliteitsslag in de huur- en koopvoorraad voor wat betreft levensloopbestendigheid en energetische kwaliteit noodzakelijk is .

Een ander belangrijk onderdeel van het regionale woonbeleid is de verdeling van de regionale woningbouwopgave. In 2014 heeft de provincie de totale kwantitatieve opgave voor de regio Noord Veluwe vastgesteld op 8.880 woningen voor de periode 2013-2025. De regiogemeenten hebben een verdeling afgesproken volgens onderstaand schema. In december 2016 is de ingecalculeerde reserve naar rato verdeeld. Voor Harderwijk betekende dit een toename van 262 woningen. Besloten is dit aantal te reserveren voor de omzetting van recreatiewoningen in het kader van het project *Vitale vakantieparken*.

Fig. 1.: Regionale woonopgave

	Bandbreedte lokale behoefte	**Eerdere verdeling (2014/2015)**	**Laatste verdeling (december 2016)**
Elburg	580 - 790	685	754
Ermelo	1.030 - 1.350	1.190	1.309
Harderwijk	2.170 - 3.060	2.615	2.877
Hattem	430 - 520	475	523
Heerde	620 - 750	685	754
Nunspeet	830 - 940	885	974
Oldebroek	560 - 850	705	776
Putten	650 -1.010	830	913
Reserve		810	
Totaal	6.870 - 9.270	8.880	8.880

Bron: Regio Noord-Veluwe

Begin 2017 heeft de provincie een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose vastgesteld. Voor de regio Noord-Veluwe wijkt de daaruit resulterende kwantitatieve woningbehoefte nauwelijks af van de eerder vastgestelde opgave. In het portefeuillehoudersoverleg van 2 mei 2017 is daarom besloten om de hierboven genoemde aantallen aan te houden. Kwalitatief is de nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose aanleiding om kritisch te kijken naar woningbouwplannen die niet meer aansluiten bij de huidige en toekomstige vraag. Aansluitend bij de veranderende woonwensen gaan de regiogemeenten de komende periode inzetten op flexibele woonvormen en transformatie van bestaand vastgoed.

Knelpunten regionaal programmeren Gelderland
De provincie Gelderland ziet een aantal knelpunten in de regionale afstemming over woonprogrammering. Eén van de conclusies van het rapport *Doorzettingskracht regionaal programmeren Gelderland* (STEC-groep) is dat te veel eenzijdige aandacht uitgaat naar de

kwantitatieve woonopgave waarbij de kwalitatieve meerwaarde van woonplannen buiten beschouwing blijven. In veel Gelderse regio's is bovendien maar beperkt ruimte voor nieuwe initiatieven. Het is zonde als kwalitatief sterke plannen daardoor sneuvelen. Bijvoorbeeld initiatieven in bestaand stedelijk gebied zoals transformatie van lege winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. De beperkte ruimte voor nieuwe initiatieven hangt nauw samen met de verplichtingen die gemeenten hebben via grondposities en contracten met ontwikkelaars.
De provincie Gelderland pleit ervoor dat gemeenten een verplicht percentage vrije ruimte houden in hun woningbouwprogrammering. Ruimte die wordt gereserveerd om in te spelen op ontwikkelingen in de woonvraag en voor onvoorziene initiatieven op inbreidingslocaties. Doel is om de flexibiliteit en het adaptief vermogen van woonprogrammering te vergroten (Geffen et al. 2016).

Samenwerking Noord-Veluwe uitvoeringsplan
De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet. Oldebroek en Putten vernieuwen de samenwerking. De gemeenten willen beter kunnen inspelen op de toekomstige kansen en opgaven in het gebied. Basis voor de vernieuwde samenwerking is het rapport *De Kunst van het verbinden* (januari 2017). Een belangrijk verschil met de samenwerking in het verleden is dat de inhoud leidend is voor de manier van samenwerken in wisselende netwerken. Elke gemeente committeert zich aan een deel van het gezamenlijke takenpakket. De min of meer vaste structuur wordt daarmee losgelaten. Vanuit een inhoudelijke benadering bevat de strategische agenda voor de periode 2017-2022 de volgende opgaven:

- Economische kansen van de ontwikkeling luchthaven Lelystad
- Versterking toeristisch-recreatieve functie van de Veluwe
- Verbetering bereikbaarheid op de A28
- Ontwikkeling van een sociaaleconomische ontwikkelingsvisie

Regionale Huisvestingsverordening
In Harderwijk is een huisvestingsverordening van kracht. Deze verordening geldt voor de hele woningmarktregio Noord-Veluwe: gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Elburg, Oldebroek. De looptijd van de verordening is 2016 tot 2020. Daarna zal opnieuw bekeken worden of verder ingrijpen op dit punt nog nodig is.

Woonruimteverdeling
De regionale woningcorporaties voeren de woonruimteverdeling uit op basis van de regionale richtlijnen die door de gemeenten en de Regio Noord-Veluwe zijn opgesteld. Naast de bestaande verdeelwijze is sinds 2016 een lotingsmodule ingevoerd voor de verdeling van een deel van de vrijkomende woningen. In alle regiogemeenten worden de huurwoningen op dezelfde manier toegewezen (hurennoordveluwe.nl).

2.3 Gemeentelijk

Stadsvisie 2031
De kaderstellende nota *Stadsvisie Harderwijk 2031* geeft richting aan de ontwikkeling van Harderwijk en Hierden op het gebied van voorzieningen, werkgelegenheid, woonklimaat en bereikbaarheid.

Voorafgaand aan de nota zijn drie scenario's gepresenteerd: *Vasthouden*: kwaliteiten op het bestaande niveau vasthouden; *Verdiepen*: speerpunten versterken en *Verbreden*: intensiveren van de regionale samenwerking. De gemeenteraad heeft in 2010 gekozen voor het scenario *Verdiepen.* Deze keuze houdt in dat huidige en toekomstige beleidsinspanningen erop gericht zijn, Harderwijk op de kaart te zetten als een ondernemende stad met een open, menselijk karakter. De stad is in beweging en we zijn tevreden met de koers die is ingezet. Daarnaast staan we open voor nieuwe ontwikkelingen en zijn we actief op zoek naar nieuwe kansen (Harderwijk 2010).

Wat betreft Wonen is het doel om een *'buitengewoon aantrekkelijk woonklimaat te scheppen in Harderwijk en Hierden door het in stand houden en realiseren van een gedifferentieerd aanbod in woonmilieus'*. In 2010 was de conclusie dat Harderwijk onvoldoende diversiteit had in woonmilieus. In de periode daarvoor was veel bijgebouwd in hetzelfde segment. De gemeente wil daarom voorrang geven aan bijzondere, onderscheidende woonconcepten. Ongeacht inkomen, achtergrond of leeftijd moet iedereen een passende woning kunnen vinden in Harderwijk. Daarnaast wordt breed ingezet op het in stand houden van een gezonde, veilige en duurzame woonomgeving(Harderwijk 2010).

Structuurvisie Harderwijk 2031

De *structuurvisie Harderwijk 2031* is op 20 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie staat beschreven hoe de gemeente zich tot 2031 wil ontwikkelen op het terrein van wonen, werken en leven. De structuurvisie is een integraal beleids- en koersdocument. Het fungeert als beoordelings- en sturingsinstrument op alle gemeentelijke beleidsterreinen. Met betrekking tot wonen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Er moet gebouwd worden voor **de behoefte** door het scheppen van een buitengewoon aantrekkelijk woonklimaat, en wel door het in stand houden en realiseren van een gedifferentieerd aanbod in woonmilieus voor alle doelgroepen.

2. Daarnaast moet gebouwd worden **voor de stad** door het creëren van extra woningaanbod voor mensen met hogere inkomens én woningen waarmee de creatieve klasse kan worden aangetrokken, zoals bijvoorbeeld woon-werkcombinaties, (collectief) particulier opdrachtgeverschap -eventueel in combinatie met welstandsvrij bouwen en creëren van woonoplossingen in behoudenswaardige of monumentale objecten.

Om ervoor te zorgen dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor 2031 wordt bereikt, is het ontwikkelspoor *De aantrekkelijke stad* uitgezet. Hierin herhaalt de gemeente haar ambities voor een aantrekkelijk woonklimaat. Aantrekkelijk wordt omschreven als een gevarieerd woningaanbod, de aanwezigheid van banen en de aanwezigheid van verschillende woonattracties. Woonattracties in de zin van voorzieningen en kenmerken die een vestigingsoverweging positief beïnvloeden. Cultuur, horeca en winkels en kenmerken zoals een prettig klimaat, mooi uitzicht, schone lucht en de nabijheid van natuur en openbaar groen (Harderwijk 2012).

De energieke stad

De gemeente Harderwijk streeft ernaar klimaatneutraal te worden. Deze doelstelling is ambitieus en daarom is de route in twee etappes verdeeld. De Energieke Stad streeft naar een CO2-reductie van 45% in 2031 (ten opzichte van 2010). Om dit ambitieniveau te halen wordt ingezet op het besparen

van energie, benutten van duurzame energie en compenseren. Dit houdt in dat elke sector jaarlijks 2% energie bespaart. De rol van de gemeente is motiverend en stimulerend. Ook door zelf het goede voorbeeld te geven. De route Energieke Stad wordt elke 4 jaar geconcretiseerd in een uitvoeringsagenda. De voortgang wordt jaarlijks geëvalueerd aan de hand van een nieuwe CO2-voetafdruk (Harderwijk 2013).

Afspraken met corporaties en huurders

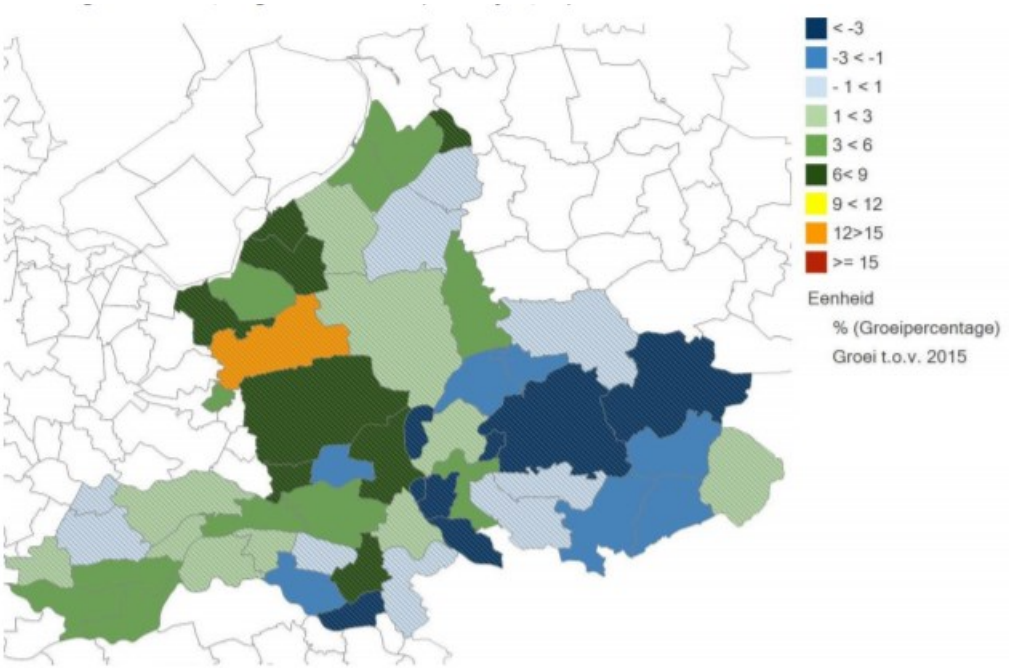
In de lijn van de Woningwet 2015 zijn prestatieafspraken (2017) gemaakt met de vier belangrijkste woningcorporaties en hun huurders: UWOON, Omnia Wonen, Habion en Woonzorg. Met de twee grootste – Omnia Wonen en UWOON- is bovendien een raamovereenkomst opgesteld voor de periode 2017-2022. De raamovereenkomst is een doorkijk naar de langere termijn en geldt als basis voor jaarlijks hernieuwde prestatieafspraken.

3. Maatschappelijke trends en ontwikkelingen

3.1 Demografie

De verwachting is dat het groeitempo van de Nederlandse bevolking na 2025 sterk zal afvlakken. Regionaal zijn er echter grote verschillen. De algemene trend is dat de grootste steden het hardst blijven groeien gevolgd door de middelgrote steden. De overige steden groeien minder dan het landelijk gemiddelde. Dit beeld is herkenbaar in Gelderland. Onderstaande figuur toont de groeipercentages tot 2025 ten opzichte van 2015 (fig. 2.). Harderwijk laat een groei zien van tussen de 6 en 9 procent. Ter vergelijking: het gemiddelde groeipercentage in deze periode wordt voor Gelderland geschat op 3,2% en landelijk 4,2%.

Fig. 2.: Bevolkingsgroei 2025 t.o.v. 2015 in procenten, Gelderse gemeenten



Bron: Primos 2016 in Gelderland 2017

Voor Harderwijk is de verwachting dat de bevolking ook na 2025 nog een aantal jaren flink zal toenemen. De provinciale prognose laat een groei zien van 45.959 inwoners in 2016 tot 53.916 inwoners in 2046. Dit komt overeen met een toename van 17% in de komende 30 jaar (Fig.3). Daarmee is de verwachte groei van Harderwijk sterker dan gemiddeld in regio Noord-Veluwe.

Fig.3.: Bevolkingsprognose gemeente Harderwijk 2016-2046

Harderwijk- bevolking	**2016**	**2021**	**2026**	**2031**	**2036**	**2041**	**2046**
Harderwijk	43.090	45.349	47.353	48.904	49.942	50.629	51.281
Hierden	2.869	2.739	2.661	2.606	2.620	2.676	2.635
totaal	**45.959**	**48.088**	**50.014**	**51.510**	**52.562**	**53.305**	**53.916**

Harderwijk (2016=100)	**2016**	**2021**	**2026**	**2031**	**2036**	**2041**	**2046**
Harderwijk	100	105	110	113	116	117	118
Hierden	100	95	93	91	91	93	93
totaal	**100**	**105**	**109**	**112**	**114**	**116**	**117**

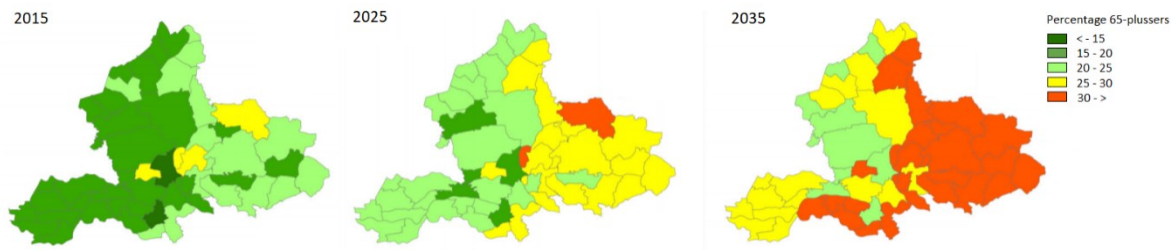
Bron: Nouws et. al 2016

De sterke bevolkingsgroei van Harderwijk (+ 8.000 personen) kan verklaard worden uit enerzijds de relatief jonge leeftijdsopbouw en anderzijds uit de verwachte woningproductie waar in deze prognose rekening mee is gehouden. Een jonge leeftijdsopbouw betekent een relatief hoge natuurlijke aanwas: het aantal geboorten zal het aantal sterfgevallen overtreffen. De verwachte vergrijzing en oplopend sterftecijfer zal relatief laat inzetten. De inschatting is dat de totale bevolkingsgroei in de periode 2016 tot 2046 voor iets meer dan de helft is toe te schrijven aan de natuurlijke aanwas. In de prognose is rekening gehouden met een uitbreiding van de woningvoorraad met 4.500 woningen. Een groot deel van die toename is voorzien in de periode tot 2030. Deze woningproductie zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke instroom en daarmee bijdragen aan de bevolkingsgroei.

Vergrijzing

Eén van de belangrijkste structurele trends is de continue vergrijzing. De babyboomgeneratie van 1946-1970 begint sinds 2011 de leeftijd van 65 jaar te passeren. Landelijk loopt het percentage 65-plussers op van 18 procent in 2015 tot 26 procent in 2035. Een hoogtepunt wordt verwacht in 2040 wanneer 28 procent van de Nederlanders 65 jaar of ouder is (CBS Statline).

Fig.4.: Aandeel 65-plussers in de Gelderse gemeenten tussen 2015 en 2035



Bron: Primos 2016 in Gelderland 2017

Toekomstige generaties worden steeds ouder. Van de kinderen die nu geboren worden, wordt een groot deel ouder dan honderd. Gevolg is dat met name de groep 85-plussers sterk zal toenemen:

dubbele vergrijzing. Dit is des te belangrijker aangezien het zorggebruik onder deze groep groot is. Het zal de vraag naar verblijfszorg verder opstuwen. Deze groep groeit in de gemeente Harderwijk met 350% tussen 2016 en 2046 (Fig. 5).

Fig.5.: Bevolkingsprognose 85-plussers gemeente Harderwijk 2016-2046

Harderwijk - 85+	2016	2021	2026	2031	2036	2041	2046
Harderwijk	832	1.072	1.283	1.597	2.135	2.476	2.883
Hierden	58	77	104	128	180	207	235
Totaal	890	1.149	1.387	1.725	2.315	2.683	3.118

Harderwijk - 85+ (2016=100)	2016	2021	2026	2031	2036	2041	2046
Harderwijk	100	129	154	192	257	298	347
Hierden	100	133	179	221	310	357	405
Totaal	100	129	156	194	260	301	350

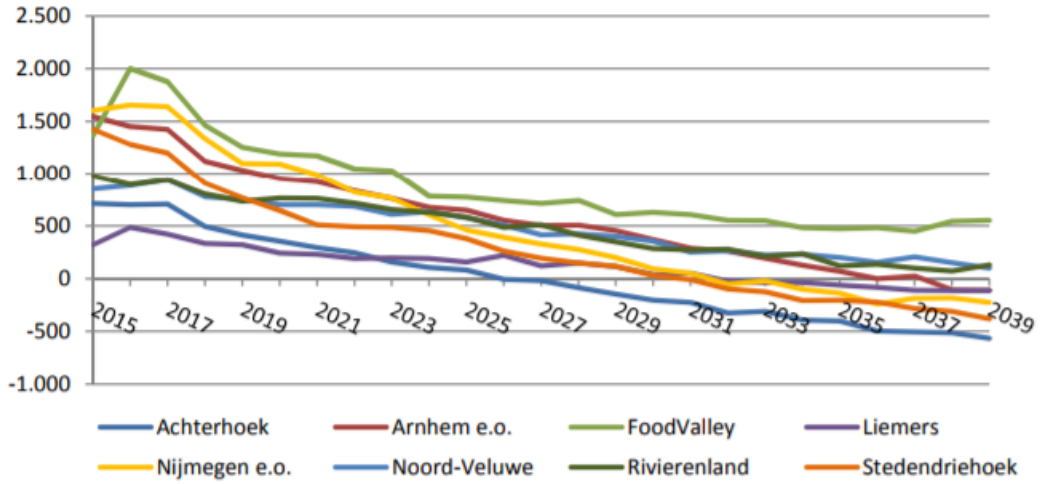
Bron: Nouws et al. 2016

De vergrijzing heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Denk aan een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, het geschikt maken van de woningvoorraad voor oudere bewoners, behoefte aan alternatieve woonvormen en de inrichting van de woonomgeving. Als er voor ouderen geen geschikte woningen beschikbaar zijn die passen bij hun wensen en behoeften, houden zij gezinswoningen bezet. Hierdoor kan een tekort ontstaan in het aanbod voor gezinnen (Aedes 2017).

Kleinere huishoudens

Voor de woningmarkt is niet zozeer de bevolkingsgroei als wel de toename van het aantal huishoudens van belang. Het aantal huishoudens neemt al jaren sneller toe dan de bevolking. Landelijk stijgt het aantal huishoudens van 7,7 miljoen in 2015 naar bijna 8,5 miljoen in 2040. Bijna de helft van de bevolkingsgroei wordt op korte termijn gerealiseerd, na 2025 vlakt de groei aanzienlijk af. Vanaf 2037 wordt een afname voorspelt van het aantal huishoudens in de provincie Gelderland (Gelderland 2017). Onderstaande figuur toont het omslagpunt wanneer huishoudensgroei omslaat in huishoudensdaling. Asielmigratie leidt tot extra huishoudens in de beginjaren.

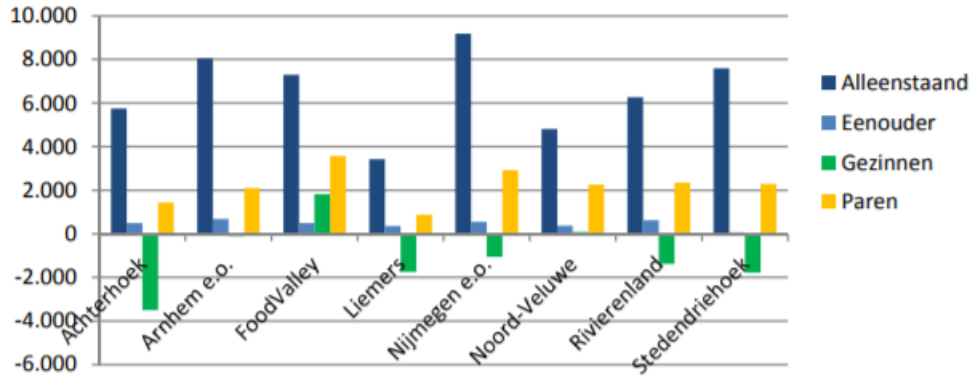
Fig.6.: Huishoudensgroei per Gelderse gemeente, prognose 2015



Bron: Primos 2016 in Gelderland 2017

De toename is grotendeels het gevolg van het groeiende aantal alleenstaanden. Een ontwikkeling die voor een belangrijk deel samenhangt met de voortgaande individualisering en vergrijzing. Daarbij maakt de standaard levensloop – verlaten ouderlijk huis, gezinsvorming, gezamenlijk oud worden- plaats voor een dynamischer levenspatroon. Verschillende relaties wisselen elkaar af en kunnen meerdere keren in een leven voorkomen. Hierdoor wonen meer mensen van middelbare leeftijd voor kortere of langere tijd alleen (Leidelmeijer et al. 2017).

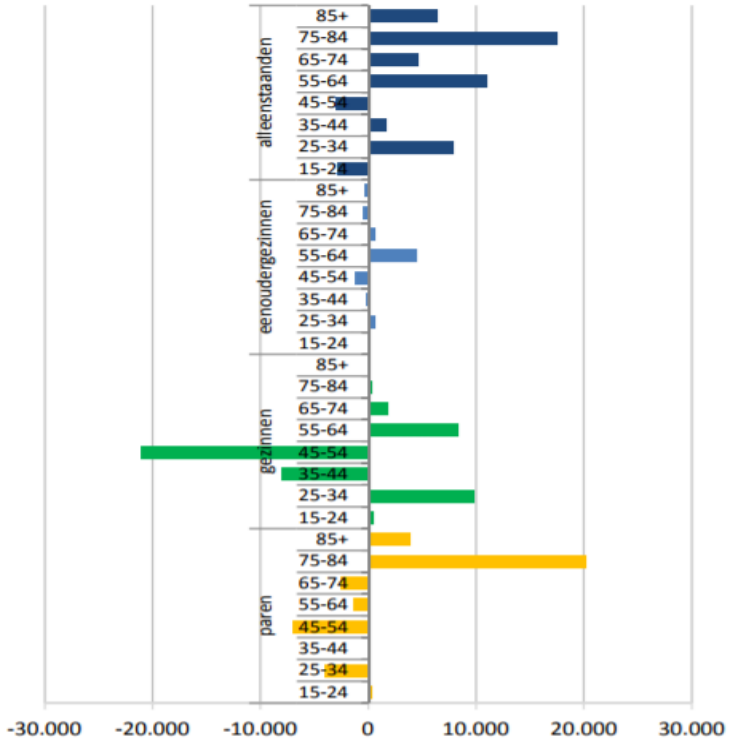
Fig.7.: Toename van het aantal huishoudens naar type 2015-2024 in de Gelderse regio's



Bron: Primos 2016 in Gelderland 2017

Dit beeld is herkenbaar in de provincie Gelderland (Fig. 7). Het aantal alleenstaanden in alle leeftijdsgroepen neemt toe maar de groep alleenstaanden van 75 tot 84 jaar neemt in omvang het sterkst toe (Fig.8). Het langer zelfstandig wonen van ouderen speelt daarbij een belangrijke rol.

Fig.8.: Toename van het aantal huishoudens naar type en leeftijd 2015-2024 in Gelderland



Bron: Primos 2016 in Gelderland 2017

Toename buitenlandse migratie
Eén van de meest opvallende bevolkingsontwikkelingen van de afgelopen jaren is de sterke toename van de immigratie. Dat komt vooral door de uitzonderlijk sterke stijging van de asielmigratie. Na de (voorlopige) top in 2016 is de verwachting dat het aantal asielmigranten in 2018 halveert en daarna geleidelijk afneemt. Vanaf 2023 gaat de landelijke prognose uit van een structureel niveau van 8.000 asielmigranten per jaar (CBS Statline).

3.2 Sociaal

Zorgvriendelijke stad
De trend in overheidsbeleid om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen zet door. De de-institutionalisering of extramuralisering versnelt. Residentiele vormen van zorg worden afgebouwd en ambulante begeleiding aan huis wordt geïntensiveerd. Geïnstitutionaliseerde zorg en ondersteuning moet plaats maken voor een lokaal speelveld waarin preventie, vroeg-signalering en normalisatie centraal staan. Waar mogelijk moet informele zorg, professionele zorg vervangen. Met de veranderingen in de zorg, is er meer dan ooit behoefte aan geschikte woningen in een woonomgeving die ook ontmoeting, ondersteuning en sociale contacten biedt. Onder optimale omstandigheden kunnen mensen langer voor zichzelf zorgen en blijven langer zelfredzaam. Dat geldt niet alleen voor de grootste doelgroep senioren maar ook voor mensen met een verstandelijke, psychiatrische of lichamelijke beperking. Zorgvriendelijk wonen is daarmee trend en opgave ineen (Van Dijken et al. 2017).

Ouderenzorg
Het beleid zal steeds meer in het teken komen te staan van oudere ouderen: 85-plussers. Dit is de groep die het sterkst groeit en het grootste beroep doet op voorzieningen. Met name de snel groeiende groep dementerenden vraagt om aandacht. Het is de vraag of de huidige capaciteit verblijfszorg voldoende is voor de komende decennia. Naar verwachting groeit de groep ouderen die opvang nodig heeft in verband met dementie in Harderwijk tot 36% in 2026 en tot 94% in 2036.
De groep ouderen die voorheen naar het verzorgingshuis ging neemt minstens even snel toe (zzp1-3). De vraag van deze groep is lastig in te schatten. Het is onzeker in hoeverre deze groep gebruik wil maken van Woonzorg: geclusterd wonen met full-service zorg- en dienstverlening. Op basis van het bekostigingsprincipe 'scheiden wonen zorg' zijn zij voortaan zelf verantwoordelijk voor de huur en hotelkosten. Provincie Gelderland gaat ervan uit dat circa 25% van de ouderen met zzp1-3 gebruik zal maken van Woonzorg. De overige 75% blijft naar verwachting tot op hoge leeftijd in de eigen woning wonen (Gelderland 2017, Nouws et al. 2016).

GGZ en Beschermd Wonen
Beschermd wonen is sterk in trek bij jongeren die de eerste schreden zetten op het pad naar zelfstandigheid. Van de mensen met een indicatie is een relatief groot deel tussen de 20 en 29 jaar. Gemeenten zijn nu verantwoordelijk voor dit aanbod. Zij streven ernaar dat cliënten veel meer geprikkeld en geholpen worden om een zelfstandig leven op te bouwen. De indruk is dat veel cliënten onnodig lang blijven hangen in RIBW's: regionale instellingen voor beschermd wonen. Daar komt bij dat er de afgelopen jaren veel nieuwe, jonge cliënten bij zijn gekomen. Zij zijn voor een groot deel terecht gekomen bij nieuwe aanbieders. De RIBW's kunnen deze nieuwe cliënten

nauwelijks opvangen omdat oude cliënten niet uitstromen. Bovendien zijn de nieuwe aanbieders aantrekkelijk voor deze jongeren: in plaats van een plek in een bestaande woonvorm krijgen ze een betaalbare, individuele woning aangeboden in combinatie met zorg op maat. Het PGB maakt het mogelijk om cliënten dit maatwerk te bieden (Nouws et al. 2016).

Gehandicaptenzorg
Het aanbod aan wonen met zorg voor mensen met een verstandelijke, lichamelijke of meervoudige beperking is van oudsher sterk geconcentreerd op instellingsterreinen. Deze instellingen zijn al jaren bezig om hun grote terreinen af te bouwen en kleinschaliger projecten in de omgeving te realiseren. Hoewel geen andere zorgsector zo sterk gedeconcentreerd is, is dit proces nog steeds in volle gang. Algemeen hebben ouders van jong volwassen gehandicapten veel invloed en zijn de drijvende kracht achter de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten. Nieuwe generaties ouders maken nieuwe keuzes. Dat maakt dat woningen en locaties niet altijd in de gratie blijven van opeenvolgende generaties. Veel nieuwe projecten zijn bedoeld voor een gemengde groep bewoners. De scheiding tussen de verschillende zorgdoelgroepen verwatert. Woonbehoeften van ouderen, mensen in de GGZ en mensen met een verstandelijke / lichamelijke beperking overlappen dikwijls. Concentratie van capaciteit levert schaalvoordelen en is daarom tamelijk gebruikelijk in deze sector (Nouws et al. 2016).

Groeiende ongelijkheid en onzekerheid
Recente studies van het SCP, de WRR en het PBL wijzen in de richting van toegenomen ongelijkheid en segregatie. Hoewel in Nederland beperkt sprake is inkomensongelijkheid, staat onomstotelijk vast dat de vermogensongelijkheid toeneemt. Maatschappelijke ongelijkheid uit zich niet alleen in inkomens- en vermogensverschillen, maar ook in gezondheidsverschillen. Bovendien is sprake van perspectiefongelijkheid. Een groeiende groep burgers leeft in economische marginaliteit. Flexibele arbeidscontracten, tijdelijk werk en het wegvallen van sociale zekerheid dragen bij aan een onzeker toekomstperspectief. Deze groep bestaat niet alleen uit traditioneel kansarme groepen maar treft ook een groeiend deel van de vroegere middenklasse. Ongelijkheid manifesteert zich ook op ruimtelijk niveau. Soort zoekt soort waarbij mensen van verschillende sociaaleconomische klasses, etnische achtergrond en leefstijl elkaar steeds minder tegenkomen in de directe woonomgeving. In deze veranderende onzekere wereld is de eigen stad van grote waarde als vorm van identificatie en plek van geborgenheid (Van Dijken et al. 2017).

3.3 Economie

De Nederlandse economie floreert. Met groeicijfers van 3,3% (2017) en 2,5% (2018) behoort Nederland tot de Europese koplopers. Tegelijkertijd trekt de arbeidsmarkt snel aan, er zijn zelfs al tekenen van krapte. De groei van de Nederlandse economie kent een brede basis. De goederen uitvoer presteert bovengemiddeld, de consumptie profiteert van de aantrekkende werkgelegenheid en om aan de hoge vraag te kunnen voldoen gaan bedrijven meer investeren (CPB MAV 2017) . Voor de langere termijn lijkt ondanks deze positieve cijfers, vanwege o.a. de vergrijzing, de toenemende internationale concurrentie en de onzekerheden in de Europese en mondiale economie, een scenario van bescheiden economische groei realistisch. De economische kansen liggen op het terrein van persoonlijke dienstverlening, nieuwe vormen van zorg en sociaal

ondernemerschap. En vooral de transitie naar een meer duurzame samenleving biedt nieuwe economische kansen. De *Next Economy* wordt gekenmerkt door een sterke reductie van CO2 emissies, multifunctioneel gebruik van publieke ruimten en sociale innovatie als inspiratie voor technische innovatie (Dijken et al. 2017).

3.4 Technologie

De technologische ontwikkelingen zorgen ervoor dat de fysieke, digitale en biologische wereld samenkomen. De grenzen tussen online en offline vervagen steeds verder. Niet alleen mensen staan via internet met elkaar in verbinding maar ook apparaten, auto's en gebouwen zijn onderling verbonden. Denk aan slimme meters, beveiligingscamera's, sensoren in het wegdek, etc.. Ook in de ambulante ondersteuning van zorgdoelgroepen wordt steeds meer gebruik gemaakt van domotica en e-health toepassingen. De fysieke wereld wordt een communicatiesysteem dat alle digitale diensten en producten met elkaar verbind. Of de technologische ontwikkelingen snel of langzaam gaan, laat zich moeilijk voorspellen. Net als de gevolgen voor de arbeidsmarkt. Feit is wel dat de technologische ontwikkelingen van invloed zullen zijn op alle terreinen van het leven en doorwerken in alle beleidsterreinen van de overheid (Dijken et al. 2017).

3.5 Duurzaamheid

De transitie naar een duurzame economie en samenleving is de meest ingrijpende trend en ontwikkeling. Om de opwarming van de aarde te beperken tot maximaal twee graden Celsius moet de emissie van broeikasgassen met 80 tot 95 procent dalen ten opzichte van 1990. Deze transitie is van grote invloed op de manier van leven, wonen en werken in en rond de stad. De gemeente heeft een belangrijke, niet-vrijblijvende rol in deze transitie. De energieproductie verschuift deels van nationaal naar lokaal niveau. Huizen en gebouwen worden losgekoppeld van het gasnet, er worden warmte- en koudenetten aangelegd en het elektriciteitsnet wordt slimmer en waar nodig verzwaard. Ook de woningvoorraad wordt de komende jaren verduurzaamd. Betaalbaarheid is daarbij een belangrijk punt van aandacht (Dijken et al. 2017).
Ondanks de inspanningen om de opwarming van de aarde tegen te gaan, krijgen we te maken met de effecten van klimaatverandering. Meer en extremere regenbuien vragen om een andere inrichting van de publieke ruimte. De ingrepen die nodig zijn gaan niet altijd gepaard met maatschappelijk applaus. De overheid moet burgers en andere belanghebbenden overtuigen van het maatschappelijk belang en de gedeelde verantwoordelijkheid. De energietransitie gaat gepaard met een aanzienlijke verbetering van de leef- en luchtkwaliteit in de stad op termijn (Harderwijk 2013).

3.6 Bestuurlijk

Een landelijke trend is dat de taak van de gemeente groter, belangrijker en ingewikkelder wordt. Groter en belangrijker omdat de gemeente in het sociaal domein voor de burger de belangrijkste overheid is geworden en bij duurzaamheid zal worden. Ingewikkelder omdat de burger grote verwachtingen heeft van de overheid, op tal van terreinen afhankelijk is van dezelfde overheid en

omdat de overheid met veel andere partijen moet samenwerken. De overheid heeft steeds minder de wijsheid in pacht en kan de complexiteit van de samenleving niet meer oplossen met wetten en regels alleen. De nieuwe rol van de overheid wordt het faciliteren van ontwikkelingen, ruimte geven en het bewaken van de spelregels. Binnen dit kader kan de kracht van het maatschappelijk middenveld gemobiliseerd worden. De rol van de overheid wordt ook ingewikkelder omdat de zelforganisatie van burgers gepaard gaat met uitsluiting en toenemende ongelijkheid tussen bevolkingsgroepen. De burger kan wel dingen overnemen, maar zal dat op een andere manier doen dan de wijze waarop de overheid dat heeft gedaan. Ook heeft de overheid een belangrijke taak in het overbruggen van de kloof tussen arm en rijk, gezond en ziek en insluiting en uitsluiting (o.a. in Dijken et. al. 2017).

Een algemene trend is dat lokale besturen steeds meer gebonden zijn aan complexe regionale samenwerkingsverbanden (o.a. in Dijken et al 2017). In de regio komen de beleidsterreinen economie, bereikbaarheid, wonen, winkelen, recreëren, arbeidsmarkt, onderwijs, re-integratie, zorg en welzijn samen. Daarbij moet de overheid verschillende sturingsvormen kunnen combineren. De gemeenten in de regio Noord Veluwe anticiperen op deze nieuwe praktijk door meer variatie en flexibiliteit toe te laten in de regionale samenwerking. Afhankelijk van de inhoud ontstaan wisselende allianties in een netwerk van gastheergemeenten (Noord-Veluwe 2017).

4. Woningmarktsituatie Harderwijk

4.1 Algemeen

De maatschappelijke trends en ontwikkelingen die in het vorige hoofdstuk aan bod kwamen, zien we terug in Harderwijk. We schetsen kort de ontwikkeling van de woningbehoefte. Vervolgens gaan we in op het beschikbare aanbod: de woningmarkt in Harderwijk. Op grond van de match tussen (toekomstige) vraag en aanbod benoemen we de uitbreidingsbehoefte. Hierbij zien we primair een opgave in de sociale huur en goedkope en middeldure huur- en koopsector. De uitbreidingsbehoefte leggen we tot slot langs de woningbouwplannen die op dit moment in uitvoering zijn of worden voorbereid.

4.2 Ontwikkeling woningbehoefte

In de woningmarktanalyse van Companen wordt voor de periode tot 2025 een toename verwacht van zo'n 2.600 huishoudens; 260 per jaar. In de daaropvolgende periode tot 2030 wordt een vergelijkbare toename verwacht van 1.250 huishoudens, 250 per jaar. Ook in de jaren daarna zal het aantal huishoudens toenemen, zij het in een steeds gematigder tempo.

Vergrijzing
Harderwijk krijgt de komende decennia te maken met een voortgaande vergrijzing van de bevolking. Dit lijkt misschien een pleidooi te zijn voor meer specifieke seniorenwoningen: meer Woonzorg. Dit is echter een voorbarige conclusie. Voorlopig lijkt eerder sprake van overcapaciteit dan van een dreigend tekort (bijlage 1). Bovendien is onzeker of alle ouderen willen verhuizen naar specifieke ouderenwoningen, met of zonder zorg. Het is veiliger om hier enigszins conservatief in te zijn.

Naar verwachting leidt de vergrijzing primair tot een renovatieopgave in de bestaande woningvoorraad. De tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen vraagt om extra aandacht voor de toe- en doorgankelijkheid van woningen. Daarbij verschuift de verantwoordelijkheid in toenemende mate naar de senioren zelf. Toekomstige generaties wonen immers steeds vaker in een koopwoning. Op basis van een scan van de gemeentelijke WOZ-registratie is een inschatting gemaakt van het deel van de woningvoorraad dat geschikt is voor mensen met een lichte fysieke beperking en het deel dat met relatief kleine aanpassingen geschikt is te maken (Lijzenga et. al. 2016). Van de koopwoningen is ongeveer 20 procent geschikt en nog eens 42 procent is relatief eenvoudig geschikt te maken.

Een andere opgave die voortvloeit uit de vergrijzing is de stijgende vraag naar verblijfszorg voor mensen met dementie. De afgelopen jaren is de capaciteit al flink uitgebreid maar het is de vraag of dat voldoende is. Zeker nu de toekomst van de oude verzorgingshuizen in de regio onzeker is. Sinds het scheiden van wonen en zorg verhuren zorgaanbieders appartementen en bieden daar zorg en diensten bij aan. De Businesscase van deze concepten is echter onzeker en het is de vraag of al deze voorzieningen overeind blijven.

Kleinere huishoudens
In het voorgaande hoofdstuk hebben we kunnen zien dat het aantal huishoudens sterker groeit dan het bevolkingsaantal. Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door een groeiend aantal alleenstaanden. Een ontwikkeling die voor een belangrijk deel samenhangt met individualisering en de vergrijzing. Huishoudensverdunning zorgt kwantitatief voor een grotere woningbehoefte. Daarnaast verwachten we een kwalitatieve verschuiving. Het is de vraag of kleinere huishoudens - met een kleiner huishoudinkomen- in staat zijn om de eengezinswoningen te betalen die de babyboomers achterlaten. Ook hebben een- en tweepersoonshuishoudens andere wensen en behoeften ten aanzien van de woning, de woonomgeving en de plek in de stad.

Toename buitenlandse migratie
Ook in Harderwijk hebben we de afgelopen jaren een sterke toename gezien in asielmigratie. De huisvestingsopgave voor statushouders landt voor een belangrijk deel in de sociale huursector. In 2016 had Harderwijk de taak om 116 statushouders te huisvesten. In 2017 is die taakstelling ongeveer de helft. Naar het zich laat voorspellen is de taakstelling voor 2018 nog lager. Ondanks de teruglopende aantallen draagt deze vraag bij aan de totale woningbehoefte in Harderwijk.

Afbouw verblijfszorg
Sinds de transformatie van de zorgsector zoeken steeds meer mensen met een zorgachtergrond – ouderen, GGZ cliënten en gehandicapten- een 'gewone' woning. Een groot deel van hen woont al in een reguliere woning, een ander deel kan daar op termijn naar uitstromen. Een kleiner deel houdt behoefte aan een aangepaste woonvorm of een plek in een instelling. De vraag en het aanbod aan woonvormen voor zorgdoelgroepen staat in bijlage 1.

Gemeenten willen dat *Beschermd Wonen* veranderd van een langdurig aanbod naar een opstap naar zelfstandigheid. Om de doorstroming te bevorderen is meer diversiteit nodig in het aanbod. Idealiter kent het aanbod de volgende drie gradaties: *Beschermd Wonen*: een totaalverstrekking voor wonen, hotelkosten, begeleiding; *Wonen met Bescherming*: een geclusterde woonvorm op basis van scheiden van wonen en zorg en *Individueel Wonen met Begeleiding*: een zelfstandige (sociale huur) woning waarbij de cliënt ambulante begeleiding krijgt. Het moet voor cliënten makkelijker worden om te switchen tussen de verschillende sporten op de woonladder.

Bij Beschermd Wonen valt op dat het aanbod kleiner is dan de vraag (Bijlage 1). In de praktijk zien we al dat veel mensen kiezen voor vormen van zorg aan huis in plaats van een all-in concept wonen met zorg. Dat de vraag het aanbod overstijgt duidt dus niet per se op een tekort. Bovendien verhuizen veel mensen die behoefte hebben aan Beschermd Wonen naar de grotere steden waar het aanbod aan voorzieningen groter is. Ook in gemeenten met grootschalige instellingsterreinen is vaak sprake van een overschot. De match tussen vraag en aanbod kan daarom beter in regionaal perspectief worden bekeken. In de regio Noord-Veluwe is al relatief veel capaciteit in de vorm van Wonen met Bescherming en Individueel Wonen met begeleiding. In een krappe woningmarkt zoals in Harderwijk is de beschikbaarheid van goedkope woningen echter wel een aandachtspunt. Voldoende passende woningen, zowel individueel als geclusterd, is noodzakelijk om de beoogde uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang te realiseren.

4.3. Woningmarktsituatie

De woningvoorraad in Harderwijk telde in 2016 ongeveer 18.800 woningen. In 62 procent van de woningen gaat het om een koopwoning en 38 procent zijn huurwoningen. Een groot deel van de huurwoningen (5.000) is in het bezit van één van de twee grootste woningcorporaties in Harderwijk: UWOON en Omnia Wonen. De koopsector bestaat voor een groot deel uit rij- en hoekwoningen: 51 procent. Een derde van de koopvoorraad bestaat uit twee-onder-één-kappers en vrijstaande woningen. Ongeveer één op de zeven koopwoningen in Harderwijk is een appartement. In de huursector ligt dit percentage veel hoger. Van de corporaties heeft met name Omnia Wonen naar verhouding veel appartementen: meer dan 70 procent van haar totale bezit. Bij UWOON is de verdeling eengezinswoningen – appartementen ongeveer half om half. Van de woningvoorraad van corporaties UWOON en Omnia Wonen heeft 93 procent een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Van de twee corporaties heeft Omnia Wonen het grootste aandeel huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens: 17 procent. Ruim driekwart van het bezit van beide corporaties heeft een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens.

In Harderwijk herkennen we het beeld van een woningmarkt die weer volledig is opgeveerd. Na jaren met een lage woningproductie komt de nieuwbouw weer op stoom. In het Waterfront, maar ook in Drielanden (Harderweide). Ook op inbreidinglocaties worden tal van plannen ontwikkeld. Ondanks het inlopen van de achterstand hebben we op dit moment nog altijd te maken met een krappe woningmarkt. Zo zien we spanning in de bestaande koopwoningvoorraad waar het aanbod te koop staande woningen snel terugloopt. In sommige segmenten is al bijna niets meer te koop. Dit leidt tot prijsstijgingen. Door de gunstige marktsituatie is er ook in de nieuwbouw sprake van een opwaartse druk op de prijzen. Zo komen via nieuwbouw geen woningen meer beschikbaar met een prijs onder de 215.000 euro. Dit alles maakt de positie van koopstarters op dit moment wel erg kwetsbaar; de laatste tijd zijn het vooral de doorstromers die de woningmarkt in beweging houden.

Slaagkans actief woningzoekenden
Ook in de sociale huursector constateren we op dit moment een krapte in het aanbod. Het beeld ontstaat dat woningzoekenden lang moeten wachten voor zij een woning toegewezen krijgen. De woningcorporaties monitoren deze ontwikkeling aan de hand van ‘slaagkansen’.

In de rapportage woonruimteverdeling Noord-Veluwe over de periode 1 juli 2016 tot 1 juli 2017 wordt ondermeer de slaagkans van verschillende groepen woningzoekenden berekend. De gemiddelde slaagkans wordt berekend door het aantal verhuringen (mutaties) te delen door het aantal actief woningzoekenden. Actief woningzoekenden zijn mensen die in de periode van meting (1 jaar) ten minste 1 keer hebben gereageerd op een geadverteerde woning. Opvallend is dan dat 10 procent van de ingeschreven woningzoekenden daadwerkelijk actief op zoek is naar een woning. Anderen schrijven zich bewust vroegtijdig in om te zijner tijd kans te maken op een populaire woning.

In de regio Noord-Veluwe zijn van 1 juli 2016 tot 1 juli 2017, 910 woningen verhuurd. In die periode waren 4.876 woningzoekenden actief. Dit maakt de gemiddelde slaagkans 910/4.876 = 19 procent, wat overeenkomt met een zoektijd van 5 jaar. Woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben, kunnen urgentie aanvragen. In dat geval worden ze binnen zes maanden aan een woning

geholpen. Verder is het zo dat een deel van de woningen (max. 10 procent) via een zogenoemde lotingsmodule wordt toegewezen. In dat geval wordt niet gekeken naar inschrijfduur maar hebben alle geïnteresseerden evenveel kans.

In Harderwijk waren in dezelfde periode een kleine 1.400 huishoudens actief. Dit resulteerde in 224 verhuringen. Daarmee komt de slaagkans van een woningzoekende uit Harderwijk die een woning zoekt in Harderwijk uit op 16 procent. Omgerekend is dat 6 jaar. In een aantal gemeenten binnen de regio liggen de slaagkansen hoger. Als een woningzoekende uit Harderwijk bereid zou zijn te zoeken naar een woning in Elburg, dan zouden zijn of haar slaagkansen toenemen tot 25 %. Dat wil zeggen een zoektijd van vier jaar.

4.4. Uitbreidingsbehoefte

Onderzoeksbureau Companen heeft een analyse uitgevoerd om de gewenste toekomstige omvang en samenstelling van de woningvoorraad te bepalen. Een vergelijking met de huidige voorraad laat zien welke toevoegingen in de komende tijd nodig zijn. Daarbij is uitgegaan van een gematigd positief economisch scenario en een gelijkblijvende scheefheid. Kwantitatief komt dit neer op een totale gewenste toename van ruim 2.600 woningen tot 2025.

Uit de analyse volgt dat de trendmatige behoefte aan sociale huurwoningen voor de eigen inwoners van Harderwijk niet leidt tot een grote extra bouwopgave. Het gaat om 60 woningen tot 2025. Hierbij willen we benadrukken dat de volgende elementen niet in de berekening zijn meegenomen:

- In de raamovereenkomst over de periode 2017-2022 hebben gemeente en woningcorporaties de ambitie uitgesproken om binnen tien jaar een slaagkans van 40 procent te bereiken. In de praktijk komt dat overeen met een actieve zoektijd van 2,5 jaar. De huidige slaagkansen liggen daar ver onder en dit betekent een forse opgave voor de komende periode.
- De vraag naar sociale huurwoningen voor statushouders[2];.
- De afbouw van verblijfszorg. We constateren een extra woningbehoefte door de uitstroom uit instellingen voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en de inzet op langer zelfstandig wonen.

In de volgende tabel (Fig. 8) is getracht deze additieve behoefte aan sociale woningbouw te kwantificeren en te verdelen naar huurprijsniveau. Met name de aantallen in de rij 'terugdringen zoektijd' moeten gezien worden als een eerste, voorlopige inschatting.

[2] Companen heeft wel een eerste inschatting gemaakt van het aantal benodigde woningen; 200 in de periode 2016 -2020 en 100 in de periode 2020– 2025. Inmiddels is duidelijk dat deze aantallen naar beneden kunnen worden bijgesteld.

Fig.8.: uitbreidingsbehoefte sociale huur2015-2025

	tot kwaliteits-korting grens	**tot 1e/2e aftoppings grens**	**tot liberalisatie-grens**	**totaal**
berekend door Companen	10	30	20	60
huisvesting statushouders2016 - 2020	0	150	0	150
uitstroom BW en MO	25	25		50
t	25	100	25	150
totaal	**60**	**305**	**45**	**410**

Bron: Eigen bewerking naar Lijzenga 2016

Volgens deze inschatting komen we tot een totale uitbreidingsbehoefte van 400 woningen in de sociale huursector tot 2025.

Met de herberekening van de benodigde uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector komen we tot het volgende totaaloverzicht. In deze tabel is naast prijsniveau ook een onderverdeling gemaakt naar woningtype (Fig. 9).

Fig.9.: Kwanitatieve en kwalitatieve uitbreidingsbehoefte 2015 tot 2025.

categorie		meer-gezins	een-gezins rij	2 onder 1 kap	vrijstaand	**totaal**	*in %*
sociale huur	tot kwal.	25	-	-		**25**	*1 %*
	tot 1e/2e aftop.	305		-		**305**	*10 %*
	tot liberalisatie.	80		-		**80**	*3 %*
vrije sector huur	tot € 850	225	215	-		**440**	*15 %*
	€ 850 of meer	115	105	-		**220**	*7 %*
koop	tot €200.000	120	260	-		**380**	*13 %*
	tot € 275.000	105	775	-		**880**	*29 %*
	tot € 325.000	10	-	200		**210**	*7 %*
	€ 325.000 of meer	10	-	200	235	**445**	*15 %*
totaal		**995**	**1.355**	**400**	**235**	**2.985**	***100 %***

Bron: Eigen bewerking naar Lijzenga 2016

In de sociale huursector zien we vooral behoefte aan meergezinswoningen (appartementen). In het vrije huur- en koopsegment zien we meer vraag naar eengezinsrijwoningen. Zo'n 14 % van de uitbreiding zou uit sociale huurwoningen moeten bestaan en dan vooral woningen tot de aftoppingsgrenzen. Let wel, dit is bij voortduren van een gunstige economische scenario, zonder wijzigingen in de scheefheid.

4.5. Uitbreidingsbehoefte en planaanbod

De gewenste uitbreiding van het bestaande aanbod kan op verschillende manieren plaatsvinden. Naast nieuwbouw kan ook worden gedacht aan transformatie van bestaand vastgoed, wonen boven winkels en woningsplitsing. De op dit moment bekende plannen voor nieuwbouw (en transformatie van bestaand vastgoed) staan in onderstaand schema opgesomd (stand per 18 juli 2017). Het jaar van oplevering is een grove schatting (Fig10).

Fig.10: Planaanbod Harderwijk 2015 tot 2025 naar fasering

jaar	Drielanden		Waterfont		overig		totaal
	Harderweide	overig	Fase 2	Fase 3	Harderwijk	Hierden	
2015	-	20	32	-	67	6	125
2016	-	5	36	-	18	43	102
2017	-	7	121	-	58	10	196
2018	147	5	219	-	285	36	692
2019	108	3	205	-	388	14	718
2020	123	5	125	82	142	35	512
2021	102	5	-	165	-	5	277
2022	120	5	-	204	-	-	329
2023	120	5	-	206	-	-	331
2024	130	6	-	45	-	-	171
totaal	**840**	**66**	**738**	**702**	**958**	**149**	**3.453**

Bron: Domein Ruimte 2017

Het totale planaanbod komt uit op ruim 3.400 woningen. Naast de plannen in uitbreidingswijken Drielanden (Harderweide) en Waterfront, liggen er ook plannen voor ruim 1.000 woningen in de rest van de gemeente. Let wel: hierbij spreken we uitdrukkelijk over plannen en planaanbod. Het is nog lang niet zeker dat al deze woningen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. Zeker is wel dat de woningbouwproductie in 2018, 2019 en 2020 fors hoger ligt dan in voorgaande jaren.

Fig.11.: Planaanbod Harderwijk 2015-2025 naar woningtype

woningtype	Drielanden		Waterfont		overig		totaal	in %
	Harderweide	overig	Fase 2	Fase 3	Harderwijk	Hierden		
eengezins	840	66	413	330	202	149	2.000	58 %
meergezins	-	-	325	372	755	-	1.452	42 %
totaal	**840**	**66**	**738**	**702**	**958**	**149**	**3.453**	**100 %**

Bron: Eigen bewerking naar Lijzenga 2016

Het planaanbod bestaat voor ruim de helft uit eengezinswoningen (Fig.11). In Drielanden en Hierden gaat het uitsluitend om eengezinswoningen. Plangebied Waterfront bevat wel een flink deel meergezinswoningen. Op de inbreidingslocaties gaat het vooral om plannen voor meergezinswoningen.

Fig.12.: Planaanbod Harderwijk 2015 tot 2025 naar eigendomsverhouding

eigendom	Drielanden		Waterfont		overig		totaal	in %
	Harderweide	overig	Fase 2	Fase 3	Harderwijk	Hierden		
huur	312	-	115	-	786	24	1.237	36 %
koop	528	66	623	702	173	125	2.215	64 %
totaal	**840**	**66**	**738**	**702**	**958**	**149**	**3.453**	**100 %**

Bron: Eigen bewerking naar Lijzenga 2016

Het totale planaanbod bestaat voor ruim een derde uit huurwoningen. In Harderweide wordt een derde van de woningen opgeleverd als huurwoning. Bij Waterfront is vooralsnog alleen in fase 2 voorzien in de bouw van huurwoningen. Op de inbreidingslocaties in het kerngebied staat een fors percentage huur op de rol (Fig. 12).

Fig.13.: Planaanbod Harderwijk 2015 tot 2025, prijscategorie en locatie

prijs	Drielanden		Waterfont		overig		totaal	in %
	Harderweide	overig	Fase 2	Fase 3	Harderwijk	Hierden		
sociale huur								
tot 1e/2e aftop.	-	-	-	-	481	24	505	15 %
tot liberalisatie.	100	-	-	-	50	-	150	4 %
vrije sector huur								
tot € 850	-	-	-	-	188	-	188	5 %
€ 850 of meer	212	-	115	-	67	-	394	11 %
koop								
tot €200.000	-	-	34	-	65	10	109	3 %
tot € 275.000	205	10	182	121	39	19	576	17 %
tot € 325.000	110	3	226	200	24	28	591	17 %
€ 325.000 of meer	213	53	179	381	45	68	939	27 %
totaal	**840**	**34**	**738**	**702**	**958**	**149**	**3.453**	**100 %**

Bron: Eigen bewerking naar Lijzenga 2016

Het meest opvallend is het forse planaanbod aan huurwoningen op inbreidingslocaties: sociale en vrije sectorhuur (Fig.13). Naast de plannen van corporaties kan dit worden toegeschreven aan gemeentelijk beleid. Voorwaarde voor woningbouw op inbreidingslocaties is dat ten minste 40 procent sociale huur wordt gerealiseerd en 60 procent vrije sectorhuur. Als extra voorwaarde geldt dat 15 procent van het totaal aantal woningen een huurprijs moet hebben onder de eerste aftoppingsgrens. In 2017 is een subsidieregeling van kracht geworden om de bouw van woningen in die laatste categorie te stimuleren.

4.7 Conclusie

Na de crisis zien we dat de woningbouwproductie weer 'in full-swing' is. Zo wordt in hoog tempo bijgebouwd in uitbreidingswijken Harderweide en Waterfront. En ook op inbreidingslocaties worden volop woningbouwplannen ontwikkeld. Het is een prettige constatering dat Harderwijk weer in trek is bij ontwikkelaars.

Harderwijk is zelfs zo populair dat we voor het eerst in jaren moeten waken voor een overschot aan bouwplannen. Kwantitatief overstijgt het totaal aan woningbouwplannen zowel de behoefteraming als de regionaal afgestemde opgave voor Harderwijk. Dat geldt sterker voor een aantal specifieke woningmarktsegmenten. Waar de markt niet zorgt voor een duurzame balans in vraag en aanbod zal de gemeente moeten ingrijpen. Dit maakt dat we de komende periode kritisch zullen kijken naar ingediende plannen. Bij plannen op inbreidingslocaties is het uitgangspunt dat deze niet conflicteren met de ontwikkelingen in Harderweide en Waterfront. Verder gaan kwaliteitseisen een belangrijkere rol spelen. Aan de hand van voorliggende woonvisie wordt een toetsingskader geformuleerd dat houvast moet bieden in het besluitvormingsproces. Op deze manier houden we ook in de toekomst

ruimte voor bijzondere en innovatieve woningbouwprojecten die bijdragen aan de uitstraling van Harderwijk als woonstad.

Koop tot 200.000 euro

Ondanks de veelheid aan woningbouwplannen zien we dat het aanbod koopwoningen tot € 200.000 achterblijft bij de vraag. Dit type woningen is van oudsher ondervertegenwoordigd in Harderwijk. Bovendien zien we dat krapte de prijzen in dit woningmarktsegment verder opdrijft. De gemeente wil marktpartijen stimuleren om de komende jaren meer aanbod te creëren in dit segment. Meer dan in de huidige woningbouwplannen is verankerd. De motivatie om in te grijpen heeft te maken met de beoogde doelgroepen. Enerzijds gaat het om starters die belangrijk zijn voor de gewenste samenstelling van de bevolking. Anderzijds gaat het om mensen die doorstromen uit de (sociale)huursector (koopstarters). Vanwege de krapte in de sociale huursector vinden we het belangrijk om doorstroming te bevorderen.

Vrije sector huur

In het particuliere huursegment zien we dat het totaal plannen voor huurwoningen tot € 850 achterblijft bij de vraag. Dit aanbod is belangrijk voor een groeiende groep middeninkomens die op grond van hun inkomen niet meer in aanmerking komt voor een corporatiewoning met een sociale huur. Naast een kwantitatief tekort is ook de ruimtelijke spreiding een punt van aandacht. De plannen gaan ervanuit dat dit aanbod vrijwel uitsluitend wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied en enkel bestaat uit appartementen. Vanuit de ambitie van gemengde wijken streeft de gemeente naar een uitbreiding van het aanbod in de uitbreidingswijken.

Sociale huur

Het sociale huursegment verdient aandacht vanwege haar maatschappelijke relevantie. Positief is dat ook in dit segment voor het eerst sinds de crisis bouwplannen worden gemaakt. Zo zijn de woningcorporaties van plan om de bestaande voorraad uit te breiden met 150 woningen tot de aftoppingsgrenzen. Opvallend is ook het relatief grote aantal plannen van marktpartijen in dit segment. Hierbij moet wel onzekere factor worden ingecalculeerd. De verwachting is dat niet alle ingediende bouwplannen uiteindelijk wordt gerealiseerd. Ook gaat een deel van de plannen uit van tijdelijkheid. De gemeente blijft de ontwikkelingen in deze sector monitoren. Als de slaagkansen van woningzoekenden daar aanleiding toe geven gaat de gemeente met de woningbouwcorporaties in gesprek over een opschaling van de bouwproductie .

Koop boven 275.000 euro

Aan de andere kant van het spectrum – (middel)dure koop- zien we dat het planaanbod de behoefteraming ruim overstijgt. Hoewel het gunstig is om economisch draagkrachtige inwoners aan te trekken is enig realisme op zijn plaats. Het huidige planaanbod is ruim het dubbele van de berekende behoefte. Hierdoor ontstaat het risico dat de markt overvoert raakt en de doorontwikkeling van Harderweide en Waterfront in gevaar komt.

5. Woonvisie

5.1 Kansen benutten

Harderwijk is een ‘rijke’ gemeente. Er is volop werkgelegenheid, het heeft landschappelijk vele kwaliteiten en is centraal gelegen. Het verbaast daarom niet dat Harderwijk in trek is bij bewoners, ondernemers en recreanten. Uit diverse onderzoeken (o.a. Elsevier) komt Harderwijk naar voren als een van de meest aantrekkelijke gemeenten om te wonen.

Het karakter van Harderwijk wordt sterk bepaald door de regionale ligging. De regio Noord-Veluwe is een tussengebied, een gebied dat functioneert als schakel tussen twee sterke regio’s. Een strategische positie die zowel voor- als nadelen heeft. Enerzijds profiteert Harderwijk van de economische groei van de Stedendriehoek, Zwolle en Amersfoort. Zo werkt een aanzienlijk deel van de Harderwijkers in een van deze steden en maken veel inwoners gebruik van de voorzieningen en het culturele aanbod. Anderzijds heeft Harderwijk zelf ook veel kwaliteiten die in de schaduw van deze grotere steden niet altijd tot hun recht komen.

Harderwijk wil zich de komende jaren duidelijker profileren in het economische hart van Nederland. Dat vraagt om een hoger ambitieniveau en een hernieuwde samenwerking met de buurgemeenten. Daarbij richt Harderwijk haar blik naar buiten en zoekt aansluiting bij economisch krachtige steden buiten de regio. Harderwijk wil zich profileren op het gebied van (A) duurzaamheid, (B) economische ontwikkeling en (C) sociaal klimaat. Woonbeleid speelt daarin een belangrijke rol, zowel faciliterend als trekkend. Onze visie is daarom als volgt geformuleerd:

De kwaliteit en kwantiteit van de woningvoorraad draagt bij aan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, economische ontwikkeling en sociaal klimaat.

Hieronder werken we onze ambities op de verschillende themagebieden verder uit. In onderstaand schema staat een overzicht van de beleidsopgaven die daaruit voortvloeien en de acties waar we de komende periode op in willen zetten. Let wel: de benoemde acties worden elke twee jaar geëvalueerd en aangepast.

Fig.14: Overzicht beleidsopgaven en acties per thema

Thema	Beleidsopgave	Doelgroep	Actie
Duurzaamheid	I CO2-reductie nieuwbouw		Omgevingsvisie
			Toetsingskader nieuwe initiatieven
			Nieuwe wijken gasloos
	II CO2-reductie bestaande bouw	Eigenaar bewoners	Subsidie woningisolatie
			Wattchers
			Publiekscampagnes
			Stimuleren particuliere initiatieven
		Sociale huur	Prestatieafspraken
			Routekaart fossielvrij
			Bewustwordingscampagne huurders
	III Anticiperen klimaatverandering		Vergroening leefomgeving
Economische ontwikkeling	I Aantrekkelijk woonklimaat		Lobby verbetering bereikbaarheid
			Unieke woonvormen realiseren
			Identiteit woonmilieus versterken
			Promotie gericht op starters
			Kansen Lelystad Airport benutten
	II Versterken wijkeconomie		Voorzieningen voor zzp'ers
Sociaal klimaat	I Efficiënte organisatie van zorg en ondersteuning		Adequate wijkinfrastructuur
			Faciliteren van informele zorg
			Ondersteuning van zorgdoelgroepen
	II Overbruggen van de verschillen in de samenleving		Gevarieerde woningvoorraad
			Stimuleren ontmoeting

5.1.1 Duurzaamheid

Maatschappelijk gezien is de transitie naar een duurzame economie en samenleving één van de meest ingrijpende opgaven van deze generatie. De transitie verandert op ingrijpende wijze onze manier van leven, wonen en werken in en rond de stad. De gemeente heeft daar een belangrijke, niet-vrijblijvende rol in. Tegelijkertijd biedt de transitie nieuwe kansen. De grootste meerwaarde van duurzame ontwikkeling komt tot stand wanneer investeringen in het landschap of de stedelijke omgeving worden gecombineerd met ecologische, economische en sociale doelstellingen. Bijvoorbeeld door transformatie van zorgvastgoed te combineren met energiebesparing en duurzame energieopwekking. Of duurzame bewonersinitiatieven die tegelijkertijd een stimulans geven aan de sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk. Of waterberging die leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De basis ligt in een integraal, sector overschrijdend beleidsplan. Met de route *Energieke Stad* neemt de gemeente het voortouw. Ze bepaalt de koers en motiveert bewoners, bezoekers en bedrijven om haar te volgen op de ingezette weg naar een klimaatneutrale gemeente. Op die manier zien we duurzaamheid als kans voor een veilig, welvarend en toekomstbestendig Harderwijk.

Concreet heeft Harderwijk de doelstelling geformuleerd om de uitstoot van CO2 voor 2031 met 45% terug te dringen ten opzichte van het niveau in 2010. De te volgen route is vastgelegd in het beleidsplan *De Energieke stad.* Om uitvoering te geven aan de Energieke Stad wordt iedere 4 jaar een strategie opgesteld met daaraan gekoppeld een jaarlijks werkplan. In de uitvoeringsstrategie *Energieke Stad 2017-2020* is de opdracht geformuleerd om de totale CO2-emissie de komende vier jaar met 41 kton te verlagen om de doelstelling voor 2031 te kunnen halen. Woningbouw heeft daar een groot aandeel in. Voor de woningbouwsector is vastgelegd dat de uitstoot jaarlijks met 1,5% moet afnemen.

I CO2 reductie nieuwbouw

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De belangrijkste eis daarvoor is de Energie Prestatie Coëfficient (EPC). De eisen aan de energieprestatie van gebouwen zullen in de toekomst worden aangescherpt. De EPC zal daarom plaatsmaken voor de wettelijke eisen Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Met ingang van 1 januari 2021 moeten nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen bijna energieneutrale gebouwen zijn. Dit is sinds 12 november 2015 opgenomen in het Bouwbesluit. Ambities die verder gaan dan EPC 0,4 zijn niet publiekrechtelijk afdwingbaar.

Acties

Omgevingsvisie
De Omgevingsvisie biedt de gemeente ruimte om extra duurzaamheideisen te stellen aan woningbouwprojecten. De gemeentelijke duurzaamheidambities worden vertaald in een helder kader voor nieuwbouwontwikkelingen en worden daarmee in beleid verankerd.

Toetsingskader
De gemeente wil duurzaamheidsambities opnemen in een nieuw te ontwikkelen toetsingskader voor nieuwe bouwinitiatieven. Projecten kunnen punten scoren op grond van een aantal vooraf bepaalde ambities op het gebied van duurzaamheid, sociaal klimaat en economische ontwikkeling. Deze score wordt meegewogen in de beslissing om medewerking te verlenen aan een ingediend plan. Welke duurzaamheidsambities in het toetsingskader worden opgenomen wordt bepaald in samenspraak met het projectteam Energieke Stad.

Nieuwe wijken gasloos opleveren
In de Energieagenda is afgesproken dat Nederland in 2050 gasloos is. Gasleidingen aanleggen in uitleglocaties lijkt daarom geldverspilling. Waterfront fase 3 is de eerste wijk in Harderwijk die gasloos wordt opgeleverd. Ook voor toekomstige uitbreidingswijken (o.a. Harderweide) is gasloos het uitgangspunt. De verwachting is dat dit per 1-1-2018 ook wettelijk mogelijk is door het schrappen van de aansluitplicht in de Warmtewet.

II CO2 reductie bestaande bouw

De ambitie strekt verder dan alleen nieuwbouw. Ook de bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd. Op dit moment is label C het meest voorkomende energielabel in Harderwijk. Ruim 30% van de woningen heeft dit label. Ruim een derde van de woningvoorraad heeft een beter label. Ook bijna een derde van de woningen heeft een energielabel lager dan C. Een zevende van de woningen heeft label F of G. Opvallend is dat de particuliere huursector in Harderwijk energetisch beter presteert dan de corporatie- en koopsector. In de particuliere huursector zijn vaak grotere beleggers actief met naar verhouding jong bezit (Lijzenga 2016).

Eigenaar bewoners
In de koopsector heeft ruim een derde van de woningen een label A of B en meer dan een derde van de voorraad heeft een label D of lager. Sinds 2010 zijn in 995 woningen isolerende maatregelen getroffen, meer dan 10% van het totale koopwoningenbestand. Particulieren hebben gezamenlijk zo'n € 645.000 geïnvesteerd in isolatie. Door deze maatregelen wordt jaarlijks zo'n 200.000 m3 aardgas bespaard. Dat levert jaarlijks 350 ton CO2-reductie op (Lijzenga 2016).

Acties

Subsidie woningisolatie
De gemeente stimuleert particuliere woningeigenaren om energiebesparende maatregelen te treffen. Door toepassing van eenvoudige maatregelen zoals leidingisolatie, kierdichting, energiezuinige apparatuur is de verwachting dat het energieverbruik met 20% kan worden gereduceerd ten opzichte van 2010. De gemeente heeft particulieren de afgelopen jaren een subsidieverordening aangeboden voor het realiseren van isolatie-maatregelen. Tot 2015 stelde de provincie hier middelen voor ter beschikking. De gemeente heeft de subsidie voor dak-, muur- en vloerisolatie met eigen middelen voortgezet. De gemeente wil deze vormen van isolatie blijven ondersteunen, op termijn mogelijk via het verstrekken van duurzaamheidsleningen.

Wattchers
De gemeente leent *Wattchers* uit aan inwoners om hun energieverbruik inzichtelijk te maken. De Wattcher is een apparaatje dat inzicht geeft in het totale energieverbruik en het energieverbruik van afzonderlijke apparaten. De Wattcher is een instrument om bewoners bewuster te maken van hun in energieverbruik.

Publiekscampagnes
De gemeente organiseert en participeert in bewustwordingscampagnes, onder andere in samenwerking met *Veluwe Duurzaam*. Veluwe Duurzaam is het energieloket voor de Noord-Veluwe. Particulieren kunnen hier informatie vinden over activiteiten en voorzieningen op het gebied van energiebesparing.

Particuliere initiatieven
Ook in de samenleving is veel aandacht voor duurzaamheid en daarmee samenhangende thema's. De gemeente wil particuliere initiatieven ondersteunen die zich inzetten voor een beter milieu. Een mooi voorbeeld van een succesvol burgerinitiatief is energiecoöperatie Endura. Gezamenlijk kopen de leden groene stroom in en investeren in groene energieprojecten in Harderwijk. Op dit moment ondersteund de gemeente dit initiatief met een subsidie. Op termijn wil dit initiatief zelfredzaam worden.

Sociale huur
In het Energieakkoord zijn afspraken vastgelegd over het energiezuinig maken van de sociale huurvoorraad. Uit onder andere de SHAERE-monitor blijkt dat het tempo van realisatie landelijk gezien achterblijft. Doel is om ervoor te zorgen dat de sociale huurvoorraad in 2021 een energie-

index heeft van 1,25. Dat betekent dat de gehele sector van gemiddeld label D in 2014 naar label B transformeert in 2021. UWOON scoort met een energie-index van 1,66 beter dan het landelijk gemiddelde van 1,73. Op dit moment heeft 35% van de sociale huurwoningen in Harderwijk een label B of hoger. Ruim een derde van de woningen heeft label D of lager. Companen heeft de energetische kwaliteit van het bezit van de woningcorporaties UWOON en Omnia Wonen met elkaar vergeleken. Daaruit blijkt dat de woningvoorraad van Omnia Wonen een betere energiezuinigheid heeft dan het bezit van UWOON. Het aandeel woningen met label B of hoger is bij Omnia Wonen 59% tegenover 30% bij UWOON. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat UWOON meer oudere eengezinswoningen in haar voorraad heeft (Lijzenga 2016).

Behalve voor een lagere CO2-uitstoot, is een lager energiegebruik ook van belang voor lagere, stabielere woonlasten. Bewoners van een huurwoning betalen op dit moment gemiddeld € 133 per maand aan gas en elektriciteit. Daarmee bedragen de energielasten gemiddeld een kleine 20% van de totale woonlasten. Dit percentage is vergelijkbaar met bewoners in de koopsector. Oudere huishoudens betalen gemiddeld meer energielasten dan jongere huurders. Ouderen zijn gemiddeld meer thuis, wonen vaker in oudere woningen en hebben een hogere comfortbehoefte. Gezinnen hebben de hoogste energielasten. Zij wonen doorgaans in de grootste woningen. De energielasten hangen logischerwijs nauw samen met de energiezuinigheid van de woning. Een huishouden met energielabel A betaalt in Harderwijk gemiddeld € 118 per maand aan energielasten. Een huishouden met een huurwoning met label D betaalt gemiddeld € 142 (Lijzenga 2016).

Inmiddels heeft de gemeente met de woningcorporaties afgesproken dat zij in 2021 een gemiddeld energielabel B realiseren (conform het Energieakkoord). Ook is afgesproken dat de corporaties hun huurders zonnepanelen gaan aanbieden. Met een bijdrage van de provincie heeft UWOON 235 woningen in de Zeebuurt geïsoleerd, met een verbetering van label F naar label A tot resultaat.

Acties

Prestatieafspraken
Het treffen van energiebesparende maatregelen kost geld. Corporaties kunnen deze investeringen soms doorberekenen in de huur. Met het oog op de betaalbaarheid voor huurders, kunnen corporaties er ook voor kiezen om de huren niet meer te verhogen dan de besparing op de energielasten. Zo blijven de totale woonlasten gelijk. Omnia Wonen berekent zittende huurders een huurverhoging die overeenkomt met 75 procent van de besparing op de energielasten. UWOON rekent geen huurverhoging door voor ingrepen tot energielabel C (energie-index 1,41).
In het kader van de prestatieafspraken blijft de gemeente met de wooncorporaties in gesprek over de geboekte vooruitgang.

Routekaart fossielvrije sociale woningvoorraad
Een gezamenlijke visie en aanpak zijn van groot belang om de bestaande woningvoorraad fossielvrij te maken. Corporaties, gemeente en netwerkbedrijven hebben daarin een gedeelde verantwoordelijkheid. Samen met deze stakeholders wil de gemeente een routekaart ontwikkelen met de mogelijkheden om de gezamenlijke ambities op wijkniveau te realiseren. Deze routekaart wordt bestuurlijk ondertekent waardoor synergie ontstaat in de inzet van de verschillende partners.

Bewustwording huurders
Energiebesparing is niet alleen een technische of bouwkundige opgave. Het succes is sterk afhankelijk van het gedrag van de bewoner. Huurdersorganisaties en corporaties kunnen huurders stimuleren om energiezuiniger te wonen. UWOON en Omnia Wonen zetten energiecoaches in om huurders hierover te informeren en bewust te maken. De gemeente wil ook met de andere corporaties en huurdersorganisaties in gesprek over een bewustwordingscampagne gericht op de corporatiedoelgroep.

III Anticiperen op klimaatverandering

Als gevolg van klimaatverandering krijgt Nederland te maken met zeespiegelstijging, overvloedige regenval, extremen in rivierafvoer en meer hete zomerse dagen. Dit kan leiden tot wateroverlast, schade en hitte-stress. Steden moeten daarom hun omgeving aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Harderwijk wil de komende jaren inzetten op vergroening van de woonomgeving. Vergroening is noodzakelijk om Harderwijk klimaatbestendig te maken. Daarnaast versterkt vergroening het imago van Harderwijk als duurzame gemeente, draagt vergroening bij aan een gezonder leefklimaat en inspireert een groene woonomgeving bewoners om meer te sporten en te bewegen.

Acties

Vergroening leefomgeving
In de wijk Drielanden zijn op verschillende plekken wadi's aangelegd. Dit zijn groenstroken waar regenwater tijdelijk wordt opgevangen en in de bodem kan infiltreren. Op deze manier gaat schoon water niet naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie maar vult op een natuurlijke manier het grondwater aan. Bovendien geven wadi's een groene uitstraling aan de woonomgeving. Dit principe waarbij groen en water in de leefomgeving wordt geïntegreerd, willen we breder gaan toepassen. Niet alleen in uitbreidingslocaties maar ook in bestaand stedelijk gebied. Bijvoorbeeld door bestaande parkeerplaatsen te vervangen door *groene parkeerplaatsen*. Dat zijn parkeerplaatsen in de vorm van rubberen rasters waardoor mos en planten groeien en hemelwater kan wegstromen. Door het percentage verhard oppervlak te verminderen geven we overvloedige regenval gelegenheid om in de grond te infiltreren. Naast het milieueffect dragen groene parkeerplaatsen ook bij aan een groene uitstraling van woonomgeving. Een ander voorbeeld zijn *groene daken*. Daken bedekt met planten of mos absorberen meer water, luchtvervuiling en hitte. Groene daken zorgen voor energiereductie door een goede isolerende werking.

5.1.2 Economisch klimaat

Woonklimaat en economische ontwikkeling zijn communicerende vaten. Als een stad erin slaagt om veel draagkrachtige inwoners aan zich te binden, heeft dat een gunstig effect op de economische ontwikkeling. Tegelijkertijd heeft een economisch sterke stad een grotere aantrekkingskracht op deze groep. Algemeen geldt dat woonconsumenten steeds meer belang hechten aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De aantrekkelijkheid wordt bepaald door factoren als een gevarieerd woningaanbod, de aanwezigheid van banen en de aanwezigheid van woonattracties. Woonattracties zijn voorzieningen of kenmerken waar mensen in hun woonbeslissing rekening mee houden. Denk aan de aanwezigheid van cultuur, horeca en winkels of kenmerken als natuur, schone lucht en de ligging aan het water. Harderwijk scoort goed op deze voorzieningen.

I Aantrekkelijk woonklimaat

Met betrekking tot de woonomgeving hoopt Harderwijk een sterke identiteit te creëren, die perspectiefrijke bewoners naar de stad trekt. Vooral voor starters heeft Harderwijk als woonstad veel te bieden. We zien dat veel jongeren de stad verlaten om buiten de regio een opleiding te volgen of te werken. In deze fase hechten jongeren sterk aan het leefmilieu van de grote stad. De dynamiek, werk- en opleidingsmogelijkheden en het culturele klimaat wegen op tegen hoge woonlasten en een klein woonoppervlak. Wanneer zij eenmaal gesetteld zijn en een gezin stichten worden andere waarden belangrijker. In de grote Randstedelijke gemeenten zijn de mogelijkheden om door te stromen naar een betaalbare gezinswoning beperkt. Veel jonge gezinnen verlaten daarom de stad (CBS 2017). Door het aanbod in het middensegment uit te breiden zien we kansen om deze groep naar Harderwijk te trekken. Een aantrekkelijke, groene en betaalbare woon- en leefomgeving op reisafstand van de Randstad.

Acties

Lelystad Airport
De doorontwikkeling van Lelystad Airport biedt kansen voor het aantrekken en opschalen van bedrijvigheid. Wanneer de luchthaven operationeel is, ontstaan er vele nieuwe banen op en rond de luchthaven. Dat biedt nieuwe arbeidsmarktperspectieven voor de bewoners van onze stad. Daarnaast heeft de extra bedrijvigheid in Lelystad ook een gunstig effect op toeleveranciers die in Harderwijk gevestigd zijn. Onderzoek moet uitwijzen hoe groot het effect van Lelystad Airport is op het woon- en leefklimaat in Harderwijk.

Lobby verbetering bereikbaarheid
Wanneer de gemeente meer (jong) professionals naar de stad wil trekken is goede bereikbaarheid van essentieel belang. Vanwege de woonwensen van het jonge gezin kiest men wellicht voor Harderwijk; voor werk, sociale contacten en cultureel klimaat blijft men georiënteerd op de Randstad. Voor met name hogeropgeleiden geldt dat zij best bereid zijn om te reizen tussen werk en woonplaats . Een snelle treinverbinding en goed bereikbare snelweg verbeteren de kwaliteit van Harderwijk als woonstad. We zien dit als een belangrijke pullfactor.

Unieke woonvormen
Harderwijk wil zich nadrukkelijker profileren als woonstad. Dit kan ze doen door een aantal bijzondere woonprojecten te realiseren die de aandacht trekken. Hierbij kan het gaan om nieuwbouw maar ook om de transformatie van bestaand vastgoed of tijdelijke woningbouw. Het gaat niet zozeer om grote aantallen, eerder om een aantal goedgekozen concepten. Ambitie is om projecten te selecteren die dermate vernieuwend zijn dat ze ook buiten de regio aandacht trekken van vakspecialisten, pers en woonconsumenten.

Unieke woonmilieus
Naast bijzondere woonvormen willen we ook de variëteit aan woonmilieus uitbreiden. Dit willen we doen door elke wijk een duidelijk eigen karakter te geven. Waterfront is daarvan een mooi voorbeeld. In het stedenbouwkundig ontwerp is het waterthema consequent doorgevoerd. In de architectuur van de woningen, in de inrichting van de publieke ruimte en de (watersport)voorzieningen. Hierdoor krijgt de wijk een eigen, uniek karakter. Voor bestaande wijken kunnen we bewoners uitnodigen om hierover mee te denken. Door dit thema mee te nemen in renovatie, herstructureringsprojecten en inrichting van de publieke ruimte, versterken we de identiteit van bestaande wijken. Hierbij sluiten we aan bij *De Straat van de Toekomst*.

Promotiecampagne gericht op jonge gezinnen
Harderwijk kan een promotiecampagne opzetten om de aantrekkelijke punten van de gemeente bij jonge gezinnen in de Randstad onder de aandacht te brengen. Belangrijk is wel dat de woningvoorraad voldoende keuze biedt voor de beoogde doelgroep.

II Versterken van de (wijk)economie

We zien dat de wijkeconomie duidelijk in opkomst is. Hiermee wordt bedoeld: alle initiatieven met het doel economische functies in een specifieke wijk te realiseren dan wel te stimuleren. In het Handboek Wijkeconomie (Ministerie van Economische Zaken, 2010) wordt opgemerkt dat "*ondernemerschap en bedrijvigheid wezenlijk bijdragen aan de kracht van een wijk. Naast het creëren van nieuwe werkgelegenheid en economische groei, is ondernemerschap goed voor de integratie en arbeidsparticipatie en schept het nieuwe perspectieven voor persoonlijke ontwikkeling. Verder dragen bedrijven bij aan de leefbaarheid van een wijk door te investeren in hun pand en bedrijfsomgeving (schoon, heel en veilig) en door het leveren van voorzieningen aan bewoners.*" Als gemeente Harderwijk willen we daarom inspringen op de nieuwe kansen in de wijk.

Het kan gaan om het helpen van starters en startende ondernemingen. Maar bijvoorbeeld ook om sociaal-maatschappelijke initiatieven die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ondersteunen. Maatwerk is het uitgangspunt. De specifieke kenmerken van de wijk -historie, reeds aanwezige bedrijvigheid, voorzieningen en identiteit- vormen het startpunt. Door op sterke aspecten voort te borduren, ontstaat een realistisch perspectief. Centraal staan thema's als functiemenging, leegstand en nieuwe economie.

Acties

Voorzieningen voor zzp'ers
In Harderwijk zien we dat het aantal zzp'ers in bijna alle economische sectoren toeneemt. De gemeente omarmt deze ontwikkeling. Gemiddeld werkt tussen de 70 en 80 procent van de zzp'ers vanuit huis. De gemeente wil onderzoeken hoe zij daarin kan faciliteren. Bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor werkvoorzieningen in de woonomgeving: gedeelde vergader- en ontvangstruimtes, Co-Working Spaces, parkeergelegenheid voor bezoekers, etc..

5.1.3 Sociaal klimaat

De visie op zorg en ondersteuning is de laatste jaren sterk veranderd. Het SCP spreekt van een verschuiving van verzorgingsstaat naar verzorgingsstad. De decentralisaties hebben gemeenten meer vrijheid gegeven voor lokaal maatwerk. Hierdoor zullen de verschillen tussen gemeenten steeds groter worden. Zorg en ondersteuning worden een thema waar gemeenten zich op kunnen profileren.

Maatschappelijk gezien is er veel aandacht voor het onderwerp. Door de extramuralisering van de zorgsector worden zorgdoelgroepen een steeds zichtbaarder onderdeel van de samenleving. Een confrontatie die op sommige plekken gepaard gaat met heftige emoties. Van zorgen over overlast en onveiligheid tot warme betrokkenheid en solidariteit. Ook door de vergrijzing krijgen meer mensen te maken met zorg- en hulpverlening, voor zichzelf maar ook voor ouders en andere familieleden. Hierbij kan niet meer automatisch een beroep worden gedaan op de overheid. De verantwoordelijkheid ligt primair bij de zorgvrager zelf. Daarbij wordt een nadrukkelijk beroep gedaan op de ondersteuningskracht van zijn of haar sociale netwerk. Overheid en maatschappelijke organisaties hebben een meer faciliterende rol. Deze cultuuromslag vraagt om een mentaliteitsverandering bij zowel burgers, hulpverleners als overheid.

Harderwijk faciliteert deze kanteling met activiteiten die de verdraagzaamheid, vitaliteit en cohesie in de samenleving versterken. Op deze manier versterkt ze het draagvlak voor een inclusieve samenleving en de bereidheid van inwoners om kwetsbare stadsgenoten te ondersteunen. Een prettige, veilige woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting speelt daarin een cruciale rol.

I Efficiënte organisatie van zorg en ondersteuning

In Harderwijk staat de bevordering van zelfredzaamheid van kwetsbare burgers centraal. Uitgangspunt is een modern, effectief en doelmatig ondersteuningssysteem. Inzet is om het aanpassingsvermogen, de weerbaarheid en de veerkracht van burgers te versterken. Hiervoor is het belangrijk om de opgaven op het terrein van wonen, zorg en samenleving steeds meer samenhangend op te pakken. Dit vraagt om een meer integrale gebiedsontwikkeling en een effectievere bundeling van beleid en financiering op wijkniveau.

Acties

Adequate wijkinfrastructuur
In een wijkgerichte aanpak kunnen huisvesting en zorg elkaar versterken. Onder optimale omstandigheden zijn kwetsbare bewoners langer zelfredzaam. Een toereikend aanbod aan algemene voorzieningen voorkomt (deels) een beroep op specialistische voorzieningen. Een integrale afweging over het gewenste uitrustingsniveau van de wijk en de organisatie ervan, staat nog in de kinderschoenen. Naast een toegankelijke woning zijn bijvoorbeeld ook nabijgelegen winkels, voorzieningen voor ontmoeting, een bereikbaarheidsdienst en een goed toegankelijke openbare ruimte belangrijk. Door de veranderingen in het sociaal domein komt de financiering van een deel van deze voorzieningen onder druk te staan. Het verdwijnen van verzorgingshuizen of buurtcentra kan groot effect hebben op het voorzieningenniveau in de wijk. Gelet op de exploitatie van deze voorzieningen kan een clustering van zorgvragers wenselijk zijn. De komende tijd gaat de gemeente een wijkscan maken om de behoefte aan zorg en ondersteuning op wijkniveau inzichtelijk te maken.

Faciliteren van informele zorg
Nederland zal in toenemende mate te maken krijgen met de discrepantie tussen een groeiende groep zorgvragers en een teruglopend aantal zorgenden. Dat geldt niet alleen voor professionele zorg- en hulpverleners. Ook informele zorg wordt kwetsbaarder wanneer partner en buren zelf ook ouder worden. Met name wijken die sterk vergrijzen (na-oorlogse wijken en bloemkoolwijken) lopen risico. Waar wel mogelijkheden zijn voor informele zorg, moet die zo veel mogelijk worden benut en gefaciliteerd. Door ouders en kinderen voldoende mogelijkheden te bieden om (dichter) bij elkaar te wonen. Door ouderen op te vangen in de buurt waarin zij zijn geworteld zijn. En door de woonomgeving zo in te richten dat deze uitnodigt tot ontmoeting.

Ondersteuning van zorgdoelgroepen in de wijk
Met betrekking tot de doelgroepen uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen, geldt dat de weg naar zelfstandigheid niet altijd soepel verloopt. De clustering van goedkope woningen in een beperkt aantal buurten en complexen kan leiden tot een concentratie van zorgdoelgroepen. Hoewel clustering in sommige gevallen schaalvoordelen oplevert, kan een concentratie van problemen een zware wissel trekken op de draagkracht van een buurt en het woongenot van omwonenden. Een goed georganiseerd sociaal beheer op wijk- en buurtniveau kan helpen om escalatie te voorkomen. Ook is het belangrijk dat begeleiding flexibel kan worden op- en afgeschaald om mee te bewegen met het leerproces van de cliënt. Beter inzicht in de wijksamenstelling is nodig om een adequaat ondersteuningsaanbod te organiseren. Ook kan in de toewijzing aan zorgdoelgroepen rekening worden gehouden met de draagkracht van de wijk.

II Overbruggen van de verschillen in de samenleving

De wereld globaliseert, technologische ontwikkelingen zijn onzeker en de arbeidsmarkt flexibiliseert. In deze roerige tijden is de eigen stad of gemeente een plek voor geborgenheid en identificatie. Tegelijkertijd nemen de verschillen in de samenleving toe. Sociaal-economische klasse, etniciteit en

leefstijl leiden tot grote verschillen in wereldbeelden. Wanneer dat leidt tot spanningen, is het aan de overheid om de verschillen te overbruggen en te zorgen voor stabiliteit. Gemengde wijken waar bewoners met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten, zijn daar een belangrijk onderdeel van.

Acties

Sturen op een gevarieerde wijkopbouw
Verschillen in de samenleving manifesteren zich in toenemende mate ook op ruimtelijk niveau. Het behouden en creëren van gemengde wijken staat onder druk. Op sommige plekken groeit de concentratie van kwetsbare huishoudens als gevolg van een eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad. Als gevolg van rijksbeleid, de economische crisis en de wettelijke beperking van woningcorporaties, is in het hele land de aandacht voor kwetsbare wijken afgenomen. Woningcorporaties renoveerden sociale huurwoningen maar mochten niet of nauwelijks investeren in woningen voor het middensegment. Ook marktpartijen hebben weinig aandacht voor deze groep. Een categorie inwoners die van cruciaal belang is voor het leefklimaat in de wijk. Dat vraagt om een nieuwe impuls. Bij bouwplannen op inbreidingslocaties wil de gemeente meer gaan sturen op een gemengde woningbouwvoorraad op wijkniveau.

Stimuleren van ontmoeting
Wanneer groepen in de samenleving te veel langs elkaar heen leven, ontstaat het risico van parallelle samenlevingen. Ook de bereidheid van bewoners om zich voor elkaar in te zetten hangt in belangrijke mate af van wederzijds vertrouwen en bekendheid. Familiariteit die ontstaat vanuit ongedwongen ontmoetingen in het publiek domein. De inrichting van publieke gebouwen en de openbare ruimte kunnen deze laagdrempelige contacten stimuleren. De gemeente gaat het belang van ontmoetingsplekken verankeren in *De Straat van de Toekomst*.

5.2 Basis op orde

Met de *Basis op orde* richten we ons primair op de basisvoorwaarden die nodig zijn prettig te wonen in Harderwijk. Hierbij zijn we ons bewust van de diversiteit van de bevolking. Verschillende achtergronden lijden tot verschillende wensen en behoeften ten aanzien van de woning en de woonomgeving. Maar ook tot verschillen in de mogelijkheden om die wensen en behoeften te realiseren. De woningvoorraad moet voldoende variatie bieden om aan die diverse vraag te voldoen. Groepen die onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht een betaalbare, geschikte woning te bemachtigen, moeten daarin worden ondersteund. De gemeente Harderwijk heeft de volgende visie geformuleerd:

Iedereen die in Harderwijk wil wonen vindt binnen afzienbare tijd een woning die past bij zijn of haar wensen en behoeften op het gebied van betaalbaarheid, toegankelijkheid en woonomgeving.

Deze visie valt uiteen in de volgende onderdelen: A Beschikbaar en betaalbare huisvesting, B Geschikte huisvesting en C Prettig woonklimaat.

Ook voor dit onderdeel volgt een uitwerking van onze ambities op de verschillende themagebieden. In onderstaand schema staat een overzicht van de beleidsopgaven die daaruit voortvloeien en de acties waar we de komende periode op in willen zetten.

Fig.: Overzicht beleidsopgaven en acties per thema; Basis op orde

Thema	Doelgroep	Beleidsopgave	Actie
Beschikbare en betaalbare huisvesting	Sociale huur	I Te kort aan betaalbare sociale huurwoningen	Nieuwbouw
			Grondprijsbeleid sociale huur
			Woningen splitsen
			Transformatie zorgvastgoed
			Herbestemmen recreatiewoningen
			Streefhuurbeleid
			Vindbaarheid in woonruimteverdeelsysteem
			Bevorderen doorstroming middensegment
		II Slaagkansen bijzondere doelgroepen	Monitoren slaagkansen
			Spoedzoekers
			Statushouders
			18+ jongeren met zorgvraag
			Huurders met mobiliteitsbeperking
		III Stagnatie uitstroom BW en MO	Centrale Uitstroom
			Maatwerkwoningen
	Middensegment	I Te kort huur – huurprijs 700-950	Nieuwbouw
			Huurliberalisatie
		II Te kort koop – koopprijs max. 185.000	Nieuwbouw
			Inbreidingslocaties
			Tiny Houses
Geschikte huisvesting	I Renovatieopgave vergrijzing		Collectieve woningaanpassingen
			Wmo-convenant
			Bewustwording eigenaar-bewoners
	II Nieuwbouwopgave vergrijzing		Vindbaarheid toegankelijke woningen
			Optioneel pakket nieuwbouw
			Meer variatie in het aanbod
	III Inzicht in de vraag naar woon-zorg concepten		Marktverkenning
Woonomgeving	I Keuzevrijheid		15% sociale huur in uitleggebieden
			Inbreidingslocaties
			Transformatie stimuleren
	II Leefbaarheid		Wijkmonitor
			HarderWijkaanpak
			Veiligheid
			Buurtbemiddeling
			Aanpak van (ernstig) woonoverlast
	III Voorzieningen in de wijk		Brede scholen
			Multifunctionele accommodaties
	IV Inrichting van de publieke ruimte		Tegengaan verkeershinder
			Toegankelijkheid publieke ruimte
			Beheer openbare ruimte
			Gezonde leefomgeving
			Veilige woonomgeving
			Sanering asbesthoudende dakbedekking
			Sport- en speelvoorzieningen

5.2.1 Beschikbare en betaalbare huisvesting

Er zijn veel signalen dat de betaalbaarheid voor verschillende groepen onder druk staat. Door de nieuwe passendheidstoets in de Woningwet wint de verhouding tussen huurprijs en inkomen aan

belang. Maar ook voor huishoudens met een inkomen (net) boven de huurtoeslaggrens is betaalbaarheid een belangrijk issue. In deze woonvisie richten we ons primair op deze twee inkomensgroepen.

Doelgroep Sociale Huur

I Te kort aan betaalbare sociale huurwoningen

In Harderwijk is de gemiddelde zoektijd van actief woningzoekenden op dit moment (2017) te lang. Bovendien is de verwachting dat de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren zal licht toenemen. Door inkomensdaling van de middeninkomens, maar ook door een toename van kwetsbare groepen als statushouders, arbeidsmigranten en mensen met een zorgachtergrond.

De ambitie is om de komende jaren 410 extra sociale huurwoningen te creëren. Doel is om de slaagkans op korte termijn te verhogen naar 40%, wat neerkomt op een zoektijd van 2,5 jaar. Hierbij gaat het om een maximale wachttijd, die voor alle doelgroepen gehaald moet worden. We zien graag dat minimaal de helft van het nieuwe aanbod wordt aangeboden onder de eerste aftoppingsgrens. De gemeente start in 2017 met een locatieonderzoek voor sociale woningbouw. Ook met de marktpartijen heeft de gemeente duidelijke afspraken gemaakt. Bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties is als voorwaarde opgenomen dat 15% van het totaal te bouwen woningen, wordt aangeboden tegen een huurprijs onder de aftoppingsgrens (met een marktconforme kwaliteitsverhouding).

Het aantal bij te bouwen woningen wijkt af van de door Companen berekende behoefte aan sociale huurwoningen. In die prognose is geen rekening gehouden met de huisvesting van statushouders en de voortschrijdende vermaatschappelijking van zorgdoelgroepen. Bovendien compenseert de prognose niet voor de lange zoektijden. Tegelijkertijd dwingt de prognose ons om het huidige te kort in perspectief te plaatsen. Met het ouder worden en overlijden van de babyboomgeneratie zullen op termijn veel sociale huurwoningen vrijkomen. We moeten er daarom voor waken dat het huidige tekort omslaat in een overschot. We zien tijdelijke huisvesting daarom als een goed alternatief om schommelingen in de vraag op te vangen. In 2018 worden op het Struikterrein 50 flexwoningen gerealiseerd voor starters en spoedzoekers.

Acties

Nieuwbouw
Uit voorgaande analyse komt een behoefte naar voren van 410 extra sociale huurwoningen tot 2025. Op dit moment zijn de bouwplannen van de woningbouwcorporaties goed voor een uitbreiding van 150 woningen. Op uitnodiging van de gemeente wordt een deel van de productie opgepakt door marktpartijen. In het kader van de prestatieafspraken met de woningcorporaties gaat de gemeente nadrukkelijker sturen op resultaat. Slaagkansen zijn daarin het belangrijkste thema. Dit geeft meer ruimte om gezamenlijk een strategie te bepalen. Naast afspraken over nieuwbouwproductie kan dan ook worden gedacht aan tijdelijke bouw en woningsplitsing. Ook de inspanningen van marktpartijen dragen bij aan het verhogen van de slaagkansen van woningzoekenden. Bovendien ontstaat er meer aandacht voor de kwalitatieve (mis)match tussen

vraag en aanbod. Zo kan het wenselijk zijn om een deel van de woningvoorraad te verkopen of te liberaliseren om daar (elders) een ander woningtype voor terug te bouwen.

Inbreidingslocaties

Op dit moment maakt de gemeente per woningbouwproject afspraken over de realisatie van percentages sociale huur, middenhuur en goedkope koop. Op inbreidingslocaties hanteert de gemeente een verdeling van 40 procent sociale huur en 60 procent particuliere huur. Hierover wordt onderhandeld met de projectontwikkelaars en de uitkomst wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Nu beschikt de gemeente niet over een publiekrechtelijk instrument wanneer de partijen het niet eens worden in de onderhandelingen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk om in bestemmings-, en exploitatieplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur, middenhuur- en goedkope koopwoningen wordt gerealiseerd. Om kwalitatieve, locatie specifieke eisen te kunnen stellen, is het noodzakelijk om eerst de doelgroepen te definiëren. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) maakt de gemeente verantwoordelijk voor die definiëring. De gemeente wil dit vast gaan leggen in een *doelgroepenverordening.* De gewenste percentages verschillen per locatie en zijn ondermeer afhankelijk van de samenstelling van de omringende wijk.

Grondprijsbeleid

De gemeente is op dit moment (2017) bezig met een herijking van haar grondprijzenbeleid. Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid willen we de bouw van sociale huurwoningen faciliteren. Wij hechten grote waarde aan het realiseren van gemengde wijken Daarom willen we voorkomen dat sommige locaties te duur worden voor sociale huurwoningen. Voor sociale huurwoningen gaan we uit van een uniforme grondprijs gebaseerd op genormeerde stichtingskosten voor sociale huur. Wanneer woningcorporaties of marktpartijen deze woningen willen uitponden, vindt een nabetaling plaats op grond van de marktconforme grondprijs. Afspraken hierover worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten. Publiekrechtelijk wordt vastgelegd dat sociale huurwoningen ten minste 10 jaar onder de liberalisatiegrens worden verhuurd.

Woningen splitsen

Nieuwbouw is niet de enige mogelijkheid om het te kort aan sociale huurwoningen op te lossen. Woningcorporaties kunnen er ook voor kiezen om woningen te splitsen. Op dit moment hebben de corporaties veel eengezinswoningen in hun portefeuille. De verwachting is dat de vraag naar dit type woningen zal afnemen door maatschappelijke trends als individualisering en vergrijzing. Voor de toekomst is vooral behoefte aan kleinere woningen die geschikt en betaalbaar zijn voor eenpersoonshuishoudens. Door gezinswoningen te splitsen , snijdt het mes aan twee kanten. Aandachtspunt zijn de parkeernorm en het woon- en leefklimaat in de omgeving van de woning. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden die de Huisvestingswet hiervoor biedt.

Transformatie (zorg)vastgoed

Mensen met een lichte verblijfsindicatie maakten eerder gebruik van een verzorgingshuis. Nu deze instroom opdroogt, bieden veel zorgaanbieders hun kamers en appartementen te huur aan. Deze complexen voldoen echter niet altijd aan de vraag van de markt. Daar kan de leeftijd van het complex, de grootte van de appartementen of de locatie debet aan zijn. Tegelijkertijd is er behoefte

aan huisvesting voor senioren. Door de vergrijzing neemt het aantal dementerenden waarvoor opvang noodzakelijk is, in snel tempo toe. De complexen die nu leeg staan, zijn in de toekomst hard nodig. Om te voorkomen dat bepaalde seniorencomplexen een andere bestemming krijgen, wil de gemeente met de verhuurders onderzoeken of opplussen mogelijk is. Misschien zijn er kansen om de woningen (tijdelijk) te benutten voor andere doelgroepen. *Woonzorgcentrum Randmeer* is in dat licht een interessante casus.

Herbestemmen recreatiewoningen
De regio Noord-Veluwe heeft tal van vakantieparken. Onderzoek heeft uitgewezen dat de helft van de recreatiewoningen op dit moment worden gebruikt voor min of meer permanente bewoning. Deze woningen zijn daardoor niet meer beschikbaar voor de verhuur aan recreanten en ondermijnt de ambitie om de Veluwe te herstellen als populaire vakantiebestemming. Door de geïsoleerde ligging en het ontbreken van toezicht, zijn de parken sterk in trek bij een groeiende groep arbeidsmigranten en mensen met psychische en/of sociale problemen. Door de clustering van problemen, staan de openbare orde en leefbaarheid onder druk. Samen met de omringende gemeenten, de Regio Noord-Veluwe en de provincie Gelderland, is Harderwijk in 2013 gestart met het programma Vitale Vakantieparken.

Voor 60 tot 70% van de parken wordt de komende jaren een aanpak ontwikkeld om de kwaliteit van de parken te verbeteren. Op deze parken wordt de permanente bewoning aan banden gelegd. Alleen een kleine groep mensen die in het verleden een persoonsgeboden gedoogstatus hebben gekregen mogen op het park blijven wonen. Vakantieparken die naar verwachting niet (meer) geschikt zijn als vakantieoord, worden gesaneerd of krijgen via herbestemming een nieuwe functie. In een aantal van deze parken zullen de recreatiewoningen worden omgezet naar reguliere woningen. De parken *Ceintuurbaan*, *Slenck & Horst*, *Dennenhoek* en *Onze Woudstee* hebben een verzoek ingediend om te 'verkleuren naar wonen'.

Streefhuurbeleid
De nieuwe Woningwet bepaalt dat de woningcorporaties woningen passend toewijzen. Dit houdt in dat zij woningzoekenden uit de primaire doelgroep (inkomen beneden de huurtoeslaggrens) woningen aanbieden met een huur onder aftoppingsgrens (€ 586 euro voor een-en-tweepersoonshuishoudens en € 628 voor drie-en-meerpersoonshuishoudens). De woningen met een huur tussen € 628 en € 710 moeten zij bij voorrang toewijzen aan de secundaire doelgroep (inkomen tussen huurtoeslaggrens en € 40.349). Om de kansen van de primaire doelgroep te verbeteren zijn meer woningen nodig met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Met de corporaties is daarom afgesproken dat zij hun streefhuur voor een deel van de voorraad omlaag brengen. Voor een deel van de woningen hanteren de corporaties een afslag op het streefhuurpercentage van 67,5% op de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Afspraken hierover zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2017.

Woonruimteverdeelsysteem
Sinds 1 juli 2016 zijn de woningcorporaties DeltaWonen, Omnia Wonen, UWOON en Woningstichting Putten nauwer gaan samenwerken op de Noord Veluwe. Onderdeel hiervan is een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem: *hurennoordveluwe.nl*. Dit draagt bij aan de vindbaarheid van het beschikbare aanbod. De gemeente ziet graag dat de overige twee sociale verhuurders in de

regio – Woonzorg Nederland en Habion hun woningen ook via dit portaal gaan aanbieden. Op dit moment is de gemeente hierover in gesprek met de twee partijen.

Bevorderen doorstroming scheefwoners
Op dit moment wordt een deel van de sociale huurwoningvoorraad bewoont door mensen die niet (meer) behoren tot de doelgroep. De verwachting is dat een deel van deze groep wil doorverhuizen naar een betaalbaar en aantrekkelijk alternatief in de vrije sector. Op dit moment is er in Harderwijk onvoldoende aanbod voor deze groep. De inspanningen gericht op de middeninkomens wordt verderop in de visie verder uitgewerkt.

II Slaagkansen bijzondere doelgroepen

De Huisvestingswet bepaalt dat gemeenten zich mogen bemoeien met de toewijzing van woningen wanneer sprake is van aantoonbare schaarste. Wanneer de schaarste aan woningen leidt tot onevenwichtige en onevenredige effecten voor specifieke groepen woningzoekenden, kan de gemeente woonruimte aanwijzen waarvoor een huisvestingsvergunning nodig is. Deze toewijzingsregels zijn onderdeel van de huisvestingsverordening. Ook in Harderwijk is een huisvestingsverordening van kracht. Hierin worden de volgende urgentiecategorieën onderscheiden: vergunninghouders onder de gemeentelijke taakstelling, sloopurgenten, woningzoekenden die een tijdelijke instelling verlaten, mantelzorgers en mantelzorgontvangers en minderjarige kinderen die door scheiding dakloos dreigen te worden. De eerste drie categorieën krijgen een woning toegewezen via directe bemiddeling. De laatste twee categorieën leggen hun aanvraag voor aan de *Urgentiecommissie Woonruimteverdeling Noord-Veluwe*. Met urgentie kunnen zij zelf reageren op geadverteerde woningen, met uitzondering van bepaalde *populaire woningen*.

Acties

Monitoren slaagkansen bijzondere doelgroepen
Veranderingen in de slaagkansen van specifieke doelgroepen kunnen aanleiding zijn om de urgentiecategorieën aan te passen. De periodieke rapportage over de woonruimteverdeling moet meer inzicht bieden in de slaagkansen van de afzonderlijke doelgroepen. De eerste rapportage is op 1 juli 2017 beschikbaar gekomen. De gemeente gaat de slaagkansen jaarlijks evalueren. Op termijn is het streven dat alle actief woningzoekenden binnen 2,5 jaar een woning toegewezen kunnen krijgen.

Spoedzoekers
We beseffen ons dat een maximale zoektijd van 2,5 jaar ambitieus is. Onze prioriteit ligt daarom bij de categorie *spoedzoekers*. Mensen die op korte termijn een woning nodig hebben maar niet in aanmerking komen voor urgentie. Denk aan mensen die na een scheiding of verbroken relatie nieuwe woonruimte zoeken, mensen die een baan hebben gevonden in de regio of kinderen die het ouderlijk huis willen verlaten. Voor deze mensen vinden we de huidige zoektijd van 6 jaar te lang. Helemaal binnen een context waarin ook de alternatieven - middenhuur- en goedkope koop-

schaars zijn. De komende periode onderzoekt de gemeente samen met de corporaties welke oplossingen mogelijk zijn om deze groep sneller te bedienen.

Statushouders
Tot op heden (2017) is Harderwijk erin geslaagd alle gekoppelde statushouders te huisvesten. Voor 2018 is de taakstelling iets hoger dan verwacht (64). Dit heeft deels te maken met na-reizigers in het kader van gezinshereniging. Wat betreft huisvestingsopgave is dat gunstig want voor deze groep hoeft geen nieuw huis te worden gevonden. Een belangrijke kanttekening is wel dat relatief veel statushouders na hereniging gaan scheiden. De lange tijd apart en traumatische ervaringen spelen daarbij een rol. Voor deze mensen is het op dit moment praktisch onmogelijk om binnen afzienbare tijd een woning te vinden in Harderwijk. Vaak is sprake van een beperkt inkomen en is men aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad. Deze groep heeft meestal geen recht op urgentie en amper tijd gehad om punten te sparen. Dit is één van de groepen spoedzoekers waarvoor een oplossing gevonden moet worden.

Huisvesting 18+ jongeren met een zorgvraag
Een andere groep die op dit moment moeilijk aan een sociale huurwoning komt zijn jongeren met een zorgbehoefte. Hierbij gaat het om jongeren met een licht verstandelijke beperking, jongeren met ggz problematiek, maar ook alleenstaande minderjarige statushouders (amv'ers). Als deze jongeren 18 jaar worden, kunnen ze geen gebruik meer maken van de speciale woonvoorzieningen die er zijn voor jongeren onder de 18 jaar. Wanneer een jongere na zijn 18de verjaardag zelfstandig kan wonen, moet hij of zij een eigen woonruimte organiseren. Door omstandigheden zijn de mogelijkheden om bij ouders of familie te wonen meestal beperkt.
Door hun vaak geringe inkomen, is deze groep aangewezen op de sociale huurwoningvoorraad en dan specifiek de kleinere en goedkopere woningen. De categorie die het meest schaars is binnen de regio. Doordat jongeren zich niet voor hun 18^{e} levensjaar mogen inschrijven bij de woningcorporaties hebben zij nog vrijwel geen punten op kunnen bouwen. Dat betekent dat zij nog jaren moeten wachten op een sociale huurwoning. De gemeente gaat samen met de partners onderzoeken of deze groep via directe bemiddeling aan een woning of kamer geholpen kan worden.

Huurders met een mobiliteitsbeperking
Door de veranderde regels omtrent Passend Toewijzen vraagt een specifieke groep om extra aandacht: mensen met een mobiliteitsbeperking. Extra investeringen in de toe- en doorgankelijkheid van woningen, kunnen leiden tot een huurprijs die een deel van de doelgroep uitsluit. Mogelijk komen sommige huurders hierdoor in de knel: ze willen verhuizen naar een (beter) geschikte sociale huurwoning maar hebben net te weinig of net te veel inkomen. De corporaties mogen in 5 procent van de toewijzingen afwijken van de inkomenseisen. Beter inzicht in de aard en de omvang van deze groep moet uitwijzen of de corporaties uitkomen met dit percentage.

III Stagnatie uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Door de druk op de woningmarkt en de grote vraag naar goedkope huurwoningen, stagneert de uitstroom van cliënten uit zorginstellingen voor beschermd wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO). Verschillende zorgaanbieders constateren dat cliënten lang moeten wachten tot er een betaalbare huurwoning voor hen beschikbaar is. Hierdoor kunnen cliënten hun hersteltraject niet afmaken, blijven ze op dure instellingsplekken zitten en ontstaan er wachtlijsten aan de voorkant van de voorzieningen. Uit cijfers van onderzoeksbureau DSP-groep blijken er op dit moment 35 cliënten te wachten op een zelfstandige woning in de regio Noord-Veluwe.
In de regio hebben gemeenten en woningcorporaties vastgelegd dat 3% van de mutaties bestemd zijn voor bijzondere toewijzingen. Ook de uitstroom uit MO en BW valt onder deze regeling. In de praktijk blijkt dat deze regeling niet leidt tot een adequate oplossing voor de huisvestingsopgave van deze groep. De afspraak is onvoldoende duidelijk, er is geen toezicht op de uitvoering en afstemming tussen woningcorporaties en zorginstellingen ontbreekt. Om die reden is besloten om het uitstroomproces opnieuw vorm te geven.

Acties

Centrale Uitstroom Commissie
Cliënten die niet in staat zijn om op eigen kracht een (sociale huur)woning te vinden, worden vanaf 2017 begeleid door een uitstroomcommissie: *De Centrale Uitgang*. Deze commissie bestaat uit vertegenwoordigers van de GGD, woningbouwcorporaties en zorginstellingen. De commissie spant zich in om de cliënt binnen drie maanden een passende woning aan te bieden. In totaal gaat *De Centrale Uitgang* 2 procent van de bijzondere toewijzingen organiseren. De overige 1 procent vullen de corporaties naar eigen inzicht.
Om de huidige wachtlijst op te lossen is besloten om eenmalig 35 woningen ter beschikking te stellen voor deze doelgroep. Op dit moment zijn 14 woningen reeds gerealiseerd in het regionale project ‘proeftuin Eperweg’. In overleg met de woningcorporaties is besloten om de overige 21 woningen over de regio te verdelen. In Harderwijk stellen de woningcorporaties eenmalig 6 woningen extra beschikbaar voor de uitstroom uit MO en BW. Toewijzing verloopt via *De Centrale Uitgang*.

Maatwerkwoningen
Het aantal mensen met complexe problematiek neemt toe in de regio Noord-Veluwe. Vaak gaat het om een combinatie van psychische problemen, verstandelijke beperkingen en verslaving. Voor een klein deel van deze mensen is wonen in de wijk of in een zorginstelling niet meer mogelijk. Door een verleden van woonoverlast of omdat zij niet meewerken aan begeleiding of behandeling. Een maatwerkwoning (ook wel bekend onder de naam Skaeve Huse) geeft deze groep een laatste kans op huisvesting. Een overzichtelijke woning in een prikkelarme omgeving moet de cliënten rust bieden. Op deze manier moet er een eind komen aan een vaak jarenlange rondgang langs instellingen en woningcorporaties in de regio. Het college heeft ingestemd met het voornemen om voor januari 2019 4 maatwerkwoningen in Harderwijk te realiseren. Op dit moment wordt daarvoor een locatieonderzoek uitgevoerd.

Doelgroep Middensegment – inkomen tussen 36.000 tot 45.000

Ook de middeninkomens hebben het moeilijk op de woningmarkt. Door de strikte passendheidseisen komen zij minder snel in aanmerking voor een sociale huurwoning. Tegelijkertijd stijgen de huur- en koopprijzen in de vrije sector en worden zij geconfronteerd met strengere hypotheeknormen. Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen 36.000 en 45.000 hebben daardoor steeds meer moeite om een betaalbare woning te vinden. De samenstelling van deze inkomensgroep is divers: van (jonge) starters tot senioren en van alleenstaanden tot gezinnen.
De ambitie om het middensegment te ondersteunen wordt breed gedragen en krijgt landelijk bijval van wetenschappers en beleidsmakers. Een groter en goed toegankelijk middensegment kan voor veel huishoudens van grote waarde zijn. In eerste plaats voor de doelgroep zelf, die door een groter aanbod sneller een geschikte woning vindt. Maar ook voor de woningzoekenden in de sociale sector, die erbij gebaat zijn dat zittende huurders doorstromen.
Op dit moment heeft Harderwijk onvoldoende aanbod in het middensegment. Ondanks de grote vraag is het voor veel marktpartijen niet aantrekkelijk om woningen te creëren in deze prijsklasse.

I te kort aanbod huur – huurprijs tussen 710 en 950

Een deel van de mensen met een modaal inkomen of iets daar boven, heeft voorkeur voor een huurwoning. Zij willen vermogensrisico's beperken en flexibiliteit behouden. Vaak zijn dit starters aan het begin van hun carrière. De samenstelling van hun huishouden is nog niet definitief en ze willen de vrijheid en flexibiliteit om van baan en woonplaats te kunnen veranderen.

Acties

Nieuwbouw
Ondanks de bouw van woningen in Harderwijk, is het middeldure huursegment nog ondervertegenwoordigd. Dit aanbod kan doormiddel van nieuwbouw worden toegevoegd. Het bestaande aanbod is vrijwel alleen te vinden in bestaand stedelijk gebied. Qua woningtype bestaat het woningaanbod vrijwel uitsluitend uit appartementen. De gemeente wil marktpartijen uitdagen om vernieuwende woonconcepten in deze prijscategorie te ontwikkelen. Speciale aandacht gaat uit naar woonconcepten voor de groeiende groep huurders met (fysieke) beperkingen.

Inbreidingslocaties
Bij nieuwbouwplannen op inbreidingslocaties hanteert de gemeente op dit moment het uitgangspunt van 40 procent sociale huur en 60 procent vrijesectorhuur. Afspraken hierover worden vastgelegd in anterieure overeenkomsten met projectontwikkelaars. Om meer grip te houden op de invulling van de woningbouwproductie wil de gemeente percentages gaan vastleggen in het bestemmingplan (zie actie 'inbreidingslocaties' onder sociale huur). Per locatie wordt een optimale verdeling vastgelegd tussen sociale huur, middenhuur en goedkope koop. Daarbij wordt ondermeer gekeken naar de woningvoorraad in de omringende wijk. Uitgangspunt is variatie en een diverse wijksamenstelling.

Huurliberalisatie
In wijken met een concentratie sociale huurwoningen is wat ons betreft huurliberalisatie mogelijk. Voorwaarde is wel dat de totale kernvoorraad sociale huurwoningen niet afneemt. Dit kan betekenen dat op andere plekken extra sociale huurwoningen moeten worden teruggebouwd. Huurliberalisatie vergroot het aanbod vrije sectorhuurwoningen. Dit aanbod is belangrijk om doorstroming vanuit de sociale huursector te bevorderen. Aandachtspunt is dat de woonkwaliteit hoger is dan in de sociale sector. Zonder een toevoeging van woonkwaliteit is iemand niet snel geneigd om deze stap te nemen. Huurliberalisatie in concentratiewijken zien we als een middel om de diversiteit in de wijksamenstelling te vergroten.

II Te kort aanbod koop – koopprijs tot max. 200.000

De doelgroep voor koopwoningen in het segment tot 200.000 bestaat uit twee groepen: doorstromers uit de huursector en starters op de woningmarkt.

Acties

Nieuwbouw
Ondanks de bouw van woningen in Harderwijk, is het goedkope koopsegment op dit moment nog ondervertegenwoordigd. Dit kan door middel van nieuwbouw worden toegevoegd. Hierbij gaat de gemeente uit van een marktconforme prijs-kwaliteitsverhouding. De gemeente wil marktpartijen uitdagen om vernieuwende woonconcepten in deze prijscategorie te ontwikkelen. Speciale aandacht gaat uit naar woonconcepten voor de groeiende groep kopers met (fysieke) beperkingen.

Inbreidingslocaties
Om meer grip te houden op de invulling van de woningbouwproductie wil de gemeente de realisatie van goedkope koopwoningen op inbreidingslocaties gaan vastleggen in het bestemmingplan (zie actie 'bestemmingsplan' onder sociale huur). Per locatie wordt een optimale verdeling vastgelegd tussen sociale huur/koop en middenhuur. Daarbij wordt ondermeer gekeken naar de woningvoorraad in de omringende wijk. Uitgangspunt is variatie en een diverse wijksamenstelling.

Realisatie Tiny Houses
Een mooi voorbeeld van een vernieuwend woonconcept is *Tiny Houses*. Door een klein oppervlak en duurzaam ontwerp passen de *Tiny Houses* binnen de ambities van *De Energieke Stad*. Bovendien spreekt het concept bij veel mensen tot de verbeelding en benadrukt het de uitstraling van Harderwijk als vooruitstrevende gemeente. In 2017 heeft de Stec-groep een marktverkenning afgerond naar het concept *Tiny Houses* en *Small Living*. Het concept *Tiny Houses* gaat uit van een kleine (<50m2) volwaardige woning, geschikt voor permanente bewoning. *Tiny Housing* is een nichemarkt binnen de bredere trend van kleiner wonen. Algemeen is wonen steeds meer gekoppeld aan identiteit en leefstijl waarbij woonoppervlak ondergeschikt is aan de uitstraling van de woonomgeving. Steeds meer mensen accepteren *Small Living* als gevolg van het wonen op een populaire plek. Het concept *Tiny Housing* gaat uit van een levenswijze waarin een kleine footprint

centraal staat. Dit onderscheid is belangrijk omdat de vraag vanuit de eerste categorie zal verdwijnen wanneer de krapte aan reguliere woningen wordt opgelost.
Locatie is een belangrijk aandachtspunt bij *Tiny Houses*. Een kleine woning vraagt om een hoge omgevingskwaliteit. De nabijheid van voorzieningen is voorwaardelijk voor het succes. Denk hierbij aan gezamenlijke was-, werk- en ontvangstruimtes en de beschikbaarheid van deelauto's.
De gemeente Harderwijk ziet kansen in de ontwikkeling van *Tiny Houses* en onderzoekt de mogelijkheden om dit concept binnen de gemeente te realiseren.

5.2.2 Geschikte huisvesting

Door de vergrijzing en het beleid gericht op langer thuiswonen ontstaat meer aandacht voor de toegankelijkheid van woningen. Dat zien terug in een toenemende vraag naar levensloopbestendige woonconcepten voor vitale 55-plussers. Daarnaast worden bij nieuwbouw ook standaard hogere eisen gesteld aan de toe- en doorgankelijkheid van woningen. Uitgangspunt is dat in principe elke woning geschikt gemaakt kan worden, voor bewoners met een fysieke beperking. Het Bouwbesluit (in 2012 herzien) stelt daarom ondermeer eisen aan de breedte van deuren, de hoogte van drempels en een verkeersroute voor rolstoelgebruikers.

I Renovatieopgave vergrijzing

Veel toekomstige ouderen wonen echter in slecht toe- en doorgankelijke woningen uit de jaren '70 en '80. Door overheidsbeleid en de lage verhuisgeneigdheid van ouderen, zullen zij daar tot op hoge leeftijd blijven wonen. Ook als de ouderdom met gebreken komt en zij minder mobiel en vitaal zijn. Adequate huisvesting voor ouderen is dus voor een groot deel een renovatie vraagstuk. Gezien het hoge eigenwoningbezit onder ouderen, verschuift de verantwoordelijkheid in toenemende mate naar de oudere huiseigenaren zelf. Neemt niet weg dat ook de corporaties een opdracht hebben. Bijna een derde van de hoofdbewoners van een sociale huurwoning is 65 jaar of ouder. Door sociaaleconomische factoren heeft deze groep bovendien vaker en vroeger te maken met ziekte en gebreken.

In de Wmo is vastgelegd dat mensen met een beperking een vergoeding kunnen krijgen voor woningaanpassingen die met mogelijk maken om zelfstandig te blijven wonen. De gemeente kan de voorziening in natura verstrekken of via een persoonsgebonden budget, waarna de bewoner het zelf kan regelen. Huurders in een sociale huurwoning kunnen in sommige gevallen ook bij de corporaties terecht voor een aanpassing aan hun woning.

Acties

Collectieve woningaanpassingen
Uitgangspunt van de Wmo is individueel maatwerk, ook wat betreft woningaanpassingen. Neemt niet weg dat collectieve woonvoorzieningen in sommige gevallen financieel aantrekkelijker kunnen zijn. Zeker wanneer het gaat om slecht toe- en doorgankelijke complexen waar meerdere bewoners (op termijn) te maken hebben met fysieke beperkingen. Door de gemeenschappelijke

ruimtes in één keer grootschalig aan te passen, voorkom je herhaaldelijke Wmo-aanvragen en onnodige plaatsings- en verwijderingskosten. Wanneer de ingrepen kunnen worden gecombineerd met planmatig onderhoud of (verduurzamings)renovatie door de corporatie, worden extra kosten bespaard. In dat geval kunnen woningcorporaties en gemeente de kosten delen. Gemeente en corporaties gaan onderzoeken of en waar een gecombineerde aanpak wenselijk is.

Wmo-convenant
In de prestatieafspraken 2017 hebben de gemeente Harderwijk en de woningcorporaties UWOON en Omnia Wonen afgesproken om een Wmo-convenant op te stellen. Aanleiding was de behoefte van woningcorporaties om een aantal praktische afspraken te maken over de vergoeding van woningaanpassingen, verwijderingskosten, toewijzing van ingrijpend aangepaste woningen etc.. Er wordt gewerkt aan een praktisch, eenduidig wmo-convenant dat geldt voor alle sociale verhuurders in de regio.

Bewustwording (oudere) eigenaar bewoners
Verschillende onderzoeken tonen aan dat oudere eigenaar bewoners niet geneigd zijn hun woning proactief aan te passen. De reden is dat zij niet graag worden geconfronteerd met maatregelen die zij associëren met ziekte en beperkingen. Mogelijk speelt ook mee dat dergelijke investeringen niet of nauwelijks leiden tot een waardeverhoging van de woning. Wanneer het echt niet anders kan kloppen ouderen aan bij de gemeente voor een aanpassing in het kader van de Wmo of ze verhuizen naar een seniorenwoning. Deze reactieve houding kan geen stand houden. Er zijn straks te veel eigenaar bewoners, de Wmo-middelen zijn eindig en op populaire plaatsen ontstaat een te kort aan seniorenwoningen. De gemeente gaat een campagne opzetten om oudere eigenaar-bewoners bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden.

II Nieuwbouwopgave vergrijzing

Ondanks de lage verhuisgeneigdheid van ouderen verwacht het kenniscentrum Wonen en Zorg dat ongeveer de helft van de 65-plussers voor het overleiden nog één stap maakt op de woningmarkt. Aan deze 'laatste woning' worden vaak hoge kwaliteitseisen gesteld. Vaak gaat de voorkeur uit naar een betaalbare, gelijkvloerse woning in de eigen wijk. Zolang die woning niet beschikbaar is, blijft men in de gezinswoning wonen. De gemeente ziet graag dat 65-plussers tijdig op zoek gaan naar een levensloopbestendige woning. Daarmee ontstaat doorstroming op de woningmarkt, worden valongelukken voorkomen en wordt geen onnodig beroep gedaan op Wmo-middelen. Woonconsulenten en Wmo-adviseurs kunnen 65-plussers stimuleren om op zoek te gaan naar een geschikte woning. Daarnaast kan de gemeente bijdragen aan de beschikbaarheid en vindbaarheid van een gevarieerd en betaalbaar aanbod levensloopbestendige woningen.

Vindbaarheid toegankelijke woningen
Wooncorporaties vermelden bij geadverteerde woningen of deze geschikt zijn voor oudere bewoners. Voor woningen in de particuliere sector mist een helder, eenduidig label of keurmerk. Dit zorgt ervoor dat woningzoekenden het beschikbare aanbod niet altijd weten te vinden of het

idee hebben dat het niet bestaat. Dat is zonde want door de strengere eisen in het Bouwbesluit neemt het aanbod geschikte en aanpasbare woningen juist toe. De gemeente wil met projectontwikkelaars en makelaars in gesprek over een betere ontsluiting van het aanbod toegankelijke woningen in de vrije sector.

Optioneel pakket nieuwbouw
In Harderweide is met de projectontwikkelaars overeen gekomen dat zij bij kleinere koopwoningen een optioneel pakket aanbieden die de woning geschikt kan maken voor een bewoner met een fysieke beperking (tegen meerprijs). Over de inhoud van dit pakket wordt nog onderhandeld. De optionele aanpassingen maken het voor de bewoners eenvoudiger om de woning in geval van functieverlies aan te passen. De gemeente overweegt om dit optionele pakket ook bij andere nieuwbouwprojecten verplicht te stellen.

Meer variatie in het aanbod
Mensen die op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning hebben weinig keuze in Harderwijk. In het middensegment gaat het vrijwel uitsluitend om appartementen. Bij eengezinswoningen wordt uitgegaan van standaardmaten waarbinnen het vrijwel onmogelijk is om aan de vereisten te voldoen. We vinden het belangrijk dat we ook deze groep enige keuzevrijheid heeft ten aanzien van de woning en woonomgeving. De gemeente wil daarom onderzoeken of het mogelijk is een grondgebonden rolstoel toe- en doorgankelijke woning te ontwikkelen in het middeldure koopsegment. Uitgangspunt is een ontwerp dat voor verschillende groepen woonconsumenten aantrekkelijk is. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een pilotproject op één van de uitbreidingslocaties.

III Onvoldoende inzicht in de vraag naar bijzondere woonvormen voor mensen met een zorgvraag

Sinds een aantal jaren worden lichte indicaties voor het verzorgingshuis niet meer afgegeven. Ook binnen de gehandicaptenzorg en GGZ zijn enkele lichte indicaties stopgezet. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat die zorgvraag niet meer bestaat. Een deel van deze groep is op zoek naar een vorm van geclusterd of beschut wonen. De bewoner betaalt de huur en de kosten voor levensonderhoud zelf en krijgt zorg aan huis vergoed door de gemeente. De nabijheid van lotgenoten zorgt voor een gevoel van veiligheid en vergemakkelijkt de organisatie van zorg- en dienstverlening. In sommige gevallen lenen bestaande verzorgingshuizen zich voor deze functie of kunnen bestaande wooncomplexen voor senioren worden opgewaardeerd. Er zijn echter ook veel particuliere initiatiefnemers die zich op deze markt richten.

Acties

Marktverkenning woonzorgconcepten
Op dit moment is het onduidelijk hoe groot de vraag is naar beschut of geclusterd wonen. Wel is duidelijk dat de gemeente steeds vaker wordt benaderd voor medewerking aan wooninitiatieven voor mensen met een zorgvraag. Door een gebrek aan kader is het nu lastig om daar een beslissing over te nemen. De gemeente wil daarom samen met zorgaanbieders en woningbouwcorporaties een marktverkenning maken van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woonzorgconcepten.

5.2.3 Woonomgeving

I Keuzevrijheid

We vinden het belangrijk dat inwoners keuzevrijheid hebben ten aanzien van hun woonomgeving. Dat betekent dat we streven naar een gevarieerd aanbod in woonmilieus. Van het bosrijke Hierden tot het historische Stadscentrum en van het moderne Waterfront tot het kindvriendelijke Drielanden. Keuzevrijheid betekent ook dat we streven naar een gevarieerd aanbod in wooncategorieën, met een evenwichtige balans tussen (sociale) huur en koopwoningen. Door op wijkniveau te zorgen voor een goede mix, creëren we optimale keuzevrijheid. Ook voor inwoners met een smalle beurs.

Acties

15% sociale huur in uitleggebieden
Voor Harderweide is de afspraak gemaakt dat 15% van de woningvoorraad bestaat uit huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Op toekomstige nieuwbouwlocaties is het uitgangspunt dat 15% van de woningen wordt opgeleverd onder de aftoppingsgrenzen. Let wel: dit is het uitgangspunt voor projecten waar in 2017 nog geen grondexploitatie voor is opgesteld.

Waterfront fase 3
Om de grondexploitatie van dit gebied sluitend te krijgen zijn aanvankelijk geen sociale huurwoningen geprogrammeerd in deze wijk. Ook betaalbare vrije sector huurwoningen en goedkopere koopwoningen ontbreken in deze wijk. Dat spoort niet met onze ambitie om gemengde wijken te realiseren. Op dit moment wordt de grondexploitatie van fase 3 herijkt. Voor de gemeente is dat aanleiding om de mogelijkheden te onderzoeken voor een grotere variatie in woningtypes in de goedkopere segmenten.

Inbreidingslocaties
Op dit moment hanteert de gemeente een verhouding van 40% sociale en 60% vrijesector huur bij nieuwbouwplannen op inbreidingslocaties. Voor de toekomst wil de gemeente deze percentages afstemmen op de woningvoorraad in de omringende buurt of wijk. Dit betekent dat op inbreidingslocaties in wijken met veel koopwoningen, ingezet wordt op een hoger percentage sociale huurwoningen dan in wijken waar al veel sociale huurwoningen zijn. Percentages worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Transformatie stimuleren in wijken met een eenzijdige woningvoorraad
De gemeente constateert dat de voorraad in een aantal wijken eenzijdig is opgebouwd en niet voor alle inkomensgroepen bereikbaar is. Mogelijkheden om bij te sturen met bouwprogramma's op inbreidingslocaties, zijn soms beperkt. De gemeente ziet daarom kansen in de transformatie van vastgoed. Voorwaarde is dat door transformatie nieuwe woningtypes worden toegevoegd aan de bestaande voorraad in de wijk.

II Leefbaarheid

We beginnen in hoofdstuk 3 van de woonvisie met een beschrijving van een aantal ingrijpende trends en ontwikkelingen in Nederland. De impact daarvan zie je ook terug in de buurten en straten van Harderwijk.

Net als in de rest van Nederland wordt de Harderwijkse samenleving pluriformer. De verschillen tussen bewoners worden groter wat betreft leefstijl, wereldbeeld en ontwikkelingsperspectief. Door verdichting zijn we bovendien steeds dichter op elkaar komen te leven. Dat zorgt op sommige plaatsen voor spanningen. Tussen oudkomers en nieuwkomers, tussen generaties of tussen hoog- en laagopgeleiden. Tegelijkertijd staan we gezamenlijk voor een aantal ingrijpende opgaven: verduurzaming, integratie van zorgdoelgroepen, krapte op de woningmarkt, etc.. Voor de oplossingen moeten we letterlijk en figuurlijk ruimte maken. Of we dat ervaren als een kans of bedreiging voor de leefbaarheid is afhankelijk van onze bereidheid om breder te kijken dan ons eigen belang.

Samen met de wooncorporaties, welzijnsorganisaties en politie blijft de gemeente zich de komende jaren inzetten voor de veiligheid en leefbaarheid in de wijken en buurten. De rol van de gemeente verschuift steeds meer van het oplossen van problemen naar het versterken van het zelf oplossend vermogen in de samenleving. Dat doen we door te bouwen aan vitale gemeenschappen, bewoners bij elkaar te brengen en te zorgen voor een evenwichtige mix van draagkrachtige en draaglastige bewoners. De wooncorporaties zijn daarin een belangrijke en waardevolle partner. Zij leveren een onmiskenbare bijdrage aan leefbaarheid in de meest e wijken en buurten. Niet alleen voor huurders maar ook voor hun buurtgenoten. Als laagdrempelig aanspreekpunt voor bewoners en professionals, als beheerder van complexen en als organisator van sociale activiteiten.

Hoewel het niet overal expliciet staat vermeld is bij vrijwel alle onderstaande activiteiten sprake van samenwerking tussen gemeente, bewoners, wooncorporaties en maatschappelijke partners.

Acties

Wijkmonitor
De wijkmonitor is een samenvatting van indicatoren (in signaalkleuren) uit verschillende onderzoeken die een beeld geven van de leefbaarheid van de wijk op de terreinen sociale samenhang, wonen, veiligheid en voorzieningen. Deze wijkmonitor wordt elke twee jaar in opdracht van de wijkmanagers herzien.

HarderWijkaanpak
De gemeente Harderwijk is in 2009 gestart met een participatieve wijkaanpak. Daarmee willen we ruimte geven aan bewoners die een positieve bijdrage leveren aan hun woonomgeving. Wanneer een initiatief behoefte heeft aan ondersteuning, is de wijkmanager het eerste aanspreekpunt. Deze vormt de spil tussen de ambtelijke organisatie en de inwoners. Ook stelt de gemeente voor elke wijk een budget beschikbaar waar bewonerscollectieven gebruik van kunnen maken. Op basis van plan en begroting besluit de wijkmanager tot toewijzing van dit budget. De inwonerskant van de

wijkaanpak kent geen opgelegde structuur. We kennen buurtteams, wijkteams, wijkverenigingen, wijkplatforms en een stichting. Dit zijn allemaal voorbeelden van bewonerscollectieven met een min of meer gestructureerd contact met de gemeente. Daarnaast zijn er in verschillende buurten voorbeelden van initiatieven die worden ondersteund door de wooncorporaties.

Veiligheid
In de samenwerking tussen gemeente, politie, Openbaar Ministerie, burgers, bedrijven en instellingen wordt voortdurend gewerkt aan het voorkomen, beheersen of oplossen van veiligheidsvraagstukken. Actuele veiligheidsthema's met betrekking tot de woonomgeving zijn: de aanpak van ernstig woonoverlast, het tegengaan van woninginbraken, de vitalisering van vakantieparken, voorkomen van polarisatie en segregatie en actieve veiligheidszorg rond het AZC.
Integraal Veiligheidsplan 2016-2019

Buurtbemiddeling
Buurtbemiddeling bemiddelt in conflicten tussen buren of buurtgenoten. Het is de bedoeling dat de buren zelf tot een oplossing komen. Onafhankelijke, vrijwillige bemiddelaars ondersteunen de ruziënde partijen. Buurtbemiddeling is niet bedoelt voor conflicten waarbij sprake is van criminaliteit, psychiatrische problemen, verslaving of familieproblemen. Buurtbemiddeling is ondergebracht bij welzijnsorganisatie ZorgDat.

Aanpak van ernstig woonoverlast
Harderwijk volgt de aanpak conform het landelijk escalatiemodel. Uitgangspunt is om escalatie zo veel mogelijk te voorkomen. Vroegsignalering speelt hierin een belangrijke rol. Wanneer overlast aanhoudt, wordt buurtbemiddeling ingezet. Als de situatie daarvoor te complex is, nemen professionals het roer over. Notoire overlastgevers worden –afhankelijk van een zwaartepunt op zorg of justitie - aangemeld bij het Sociaal Vangnet Overleg (regiegroep maatschappelijke zorg) of bij de veiligheidstafel (Veiligheidshuis). In beide overleggen zijn verschillende partners vertegenwoordigd en kan een maatwerkoplossing worden gecreëerd. In het SVO zijn ondermeer vertegenwoordigd: verschillende zorginstellingen, wooncorporaties, GGD en Sociale Dienst.

III Voorzieningen in de wijk

De gemeente streeft in elke wijk naar een aanbod aan voorzieningen dat is afgestemd op de wisselende vraag vanuit de samenleving. Dat vraagt om een betere methodiek om vraag en aanbod op buurtniveau op elkaar af te stemmen. Ook is er behoefte aan voorzieningen met een flexibele indeling en organisatorische regelruimte. Denk aan brede scholen en multifunctionele accommodaties.

Acties

Brede scholen
We stimuleren en faciliteren brede-schoolconcepten, waarbij de combinatie wordt gezocht van naschoolse opvang en sport- en culturele activiteiten. In het Brede-schoolconcept wordt gezocht naar mogelijkheden om de schoolactiviteiten en gebouwen te combineren met buitenschoolse

activiteiten zoals sportbeoefening, zwem- en muziekles, culturele activiteiten etc.. Schoolgebouwen kunnen daardoor ook in de avonduren beter benut worden. Met de impulsregeling Brede scholen, Sport en Cultuur willen we de Brede-Schoolaanpak, na Stadsdennen en Drielanden, ook in de andere wijken uitrollen.

(Multifunctionele) accommodaties nabij (wijk)winkelcentra
We stimuleren en faciliteren waar mogelijk en noodzakelijk multifunctionele accommodaties. Met maatschappelijke partners zoeken we naar mogelijkheden om accommodaties te creëren of te behouden om daarmee zorg op wijkniveau te verlenen. Daarbij wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van of aangehaakt bij bestaande functies zoals gymzalen, wijk- en onderwijsgebouwen.

IV Inrichting van de publieke ruimte
De inrichting van de publieke ruimte is van groot belang voor het woonklimaat. Daarom streeft de gemeente steeds vaker naar co-creatie met bewoners en ondernemers. Dit vergroot de sociale cohesie en vergroot het gevoel van eigenaarschap en gedeelde verantwoordelijkheid.

Tegelijkertijd zien we dat de opgaven in de publieke ruimte urgenter en ingewikkelder worden. Urgenter vanwege de inpassing van grote maatschappelijke opgaven. De belangen die hiermee gemoeid zijn, overstijgen de invloedsfeer van individuele burgers. Denk aan klimaatadaptatie, gezondheidsbevordering, vergrijzing en mobiliteit. Aansluitend bij de geschetste opgaven hebben steeds meer beleidsdomeinen een belang in de publieke ruimte. Afstemming wordt daardoor steeds ingewikkelder. Elk domein stelt haar eigen prioriteiten en hanteert een eigen beleidscyclus en uitvoeringsagenda.

Kortom: een integrale visie op de publieke ruimte wordt steeds belangrijker. Die wordt de komende periode ontwikkeld in de vorm van een gedeelde strategie, uitvoering- en beheeragenda: *De Straat van de Toekomst*. Hierin zijn verankerd: handboek groen, verkeers- en vervoersplan, milieubeleidsplan, rioleringsplan, woonvisie en handboek beheer openbare ruimte. Doel is een integraal afwegingskader en een efficiënte inzet van beleid en middelen.

Acties

Tegengaan verkeershinder
Verkeershinder speelt een belangrijke rol in de beleving van de woonwijk. Hierbij gaat het om verkeersintensiteit, verkeerslawaai, hinder van geparkeerde voertuigen en het ontbreken van parkeervoorzieningen. De gemeente zet verschillende instrumenten in om verkeershinder zo veel mogelijk tegen te gaan. De gemeente stimuleert fietsen en lopen met de aanleg van een fijnmazig netwerk van fietsroutes, fietsstraten en trottoirs. In de woonwijken zijn veilige looproutes aangelegd van en naar scholen in zogenaamde school-zones. In verblijfsgebieden wordt de intensiteit van het autoverkeer tegengegaan door doorgaand autoverkeer, bestelbussen en bezorgdiensten zo veel mogelijk te weren. Ook zijn in deze gebieden 30 km zones en woonerven ingericht. In woonstraten wordt de rijsnelheid ingeperkt met snelheidsremmende maatregelen en

gedragsbeïnvloeding door wijkteams, campagnes van Veilig Verkeer Nederland en wijkagenten. Ook met betrekking tot parkeerhinder treft de gemeente verschillende maatregelen. Bijvoorbeeld met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen in de woonwijken (Parkeernormennota). Vrachtwagens en bestelbussen mogen 's avonds en 's nachts niet parkeren in woonstraten maar worden verwezen naar centrale locaties (APV).

Toegankelijkheid van de publieke ruimte
Met het oog op de vergrijzing gaat de gemeente beter letten op de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte. Zoals het toegankelijk maken van sociale activiteiten en specifieke activiteiten voor mensen met beperkingen. Daarnaast ziet de gemeente toe op de fysieke toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimte. In de notitie Toegankelijkheid wordt deze aanpak schriftelijk vastgesteld. Dat betekent dat ontwerpers, werkvoorbereiders en uitvoerders voortaan rekening moeten houden om een openbare ruimte (her)in te richten 'zonder drempels'. Ook is er aandacht voor de groeiende groep gehandicapten die nog zelfstandig kan autorijden. Voor deze groep worden speciale parkeerplaatsen aangewezen in de woonstraten.

Ontmoetingsgerichte openbare ruimte
Vertrouwde vreemden zijn mensen die elkaar geregeld tegenkomen. Dit contact is belangrijk om mensen te kunnen plaatsen en draagt bij aan een gevoel van veiligheid. Buurtgenoten komen elkaar tegen in publieke ruimtes als parken, speeltuinen en pleinen. Maar ook op de grens van publiek en privé: portieken, voortuinen en stoepen. Met vriendelijke afstandelijkheid zorgen buren ervoor dat ze prettig en vertrouwd samenleven met mensen die ze niet als vrienden zouden kiezen. In een pluriforme samenleving, is het contact tussen vertrouwde vreemden van onmiskenbare waarde. Vooral in het woondomein staat de ruimte voor laagdrempelige ontmoetingen onder druk. Stoepen worden in beslag genomen door geparkeerde auto's, groenstroken worden geprivatiseerd en bankjes worden verwijderd uit angst voor overlast. De gemeente gaat het belang van ontmoetingsplekken verankeren in de *Straat van de Toekomst*.

Beheer openbare ruimte
Sinds 2002 is het beheer van de openbare ruimte wijkgericht. De gemeente vervult haar taken waar mogelijk in overleg met de wijkbewoners. Snel Herstel is hiervan een goede uitwerking. Via het *meldpunt Snel Herstel* melden inwoners mankementen in de openbare ruimte. De gemeente zorgt ervoor dat deze punten worden opgelost.

Gezonde leefomgeving
De gemeente zorgt voor een gezond leefklimaat voor alle inwoners. Dit betekent dat er in principe wordt gebouwd in een omgeving waar de lucht- en bodemkwaliteit goed zijn, de geluidsoverlast onder de toegestane norm zit en waar de veiligheid gewaarborgd is. Bij bouwplannen toetsen we daarom aan de geldende milieueisen en we treffen maatregelen om aan deze eisen te voldoen. Slechts in uitzonderlijke gevallen wijken we bewust en verantwoord van deze normen af. De milieueisen voor woon- en leefomgeving staan beschreven in het Milieubeleidsplan Harderwijk. Hierin zijn per milieuaspect stadsambities geformuleerd.

Sanering asbesthoudende dakbedekking
In 2015 is een verbod op asbestdaken afgekondigd. Dit houdt in dat al het asbesthoudend materiaal

dat in contact staat met de buitenlucht, voor 2024 moet worden verwijderd. Gemeenten krijgen op grond van de Wet Milieubeheer de plicht om het asbestdakenverbod vanaf 2024 te handhaven. Voor heel Gelderland gaat het om 14 miljoen m2 dakbedekking. Ruim driekwart daarvan ligt op (voormalige) agrarische gebouwen, maar ook op andere bedrijfsgebouwen en op schuren bij woonhuizen komt asbest voor. Dakeigenaren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor de verwijdering van asbestdaken. De overheid draagt bij met praktische ondersteuning en voorlichting. Voor de gemeente is het belangrijkste doel te zorgen voor een versnelling. Wanneer dakeigenaren tijdig actie ondernemen, spreiden we de werkdruk voor saneerbedrijven en voorkomen we handhavingskosten door overschrijding van de deadline. Om te zorgen voor een effectieve bundeling van beleid en middelen heeft de provincie het *Versnellingsplan Asbestdaken Gelderland* opgesteld. Op dit moment wordt een grootschalige inventarisatie gemaakt van de opgave per gemeente. Zodra deze inventarisatie gereed is, formuleert de gemeente een strategie gericht op bewustwording, stimulering en voorlichting over financiële ondersteuning.

Sport- en speelvoorzieningen op wijkniveau

We willen kinderen en volwassenen (incl. ouderen) stimuleren om te spelen, te bewegen en te sporten. Dit maken we aantrekkelijk door ruimte en voorzieningen in de wijk te programmeren. We denken aan voldoende speeltuinen, multifunctionele sportveldjes en buitenfitness. Plannen voor speelvoorzieningen staan beschreven in het Speelruimteplan. Daarnaast kunnen bewoners in overleg met de wijkmanager, plannen indienen die via het wijkbudget of subsidies kunnen worden gerealiseerd. Tot slot zijn er een aantal beweegteams actief die in samenwerking met welzijnsinstellingen, sport en beweegactiviteiten in de buurt organiseren.

Begrippenlijst

Prestatieafspraken

In prestatieafspraken leggen corporatie(s), gemeente(n) en huurdersorganisatie(s) vast wat er, in de periode waar de afspraken betrekking op hebben, door alle betrokkenen wordt bijgedragen aan het realiseren van de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen. De volkshuisvestelijke doelen leggen gemeenten vast in de Woonvisie.

Daeb en niet-Daeb

De Woningwet 2015 bepaalt dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (daeb). Sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Het ontwikkelen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed behoort daar niet toe. Het is aan marktpartijen om die taak op te pakken. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarbij woningcorporaties niet-daebactiviteiten blijven ontplooien. Bijvoorbeeld wanneer de bouw van woningen in het geliberaliseerde segment gewenst zijn vanwege de balans in een wijk. Dergelijke activiteiten zijn aan voorwaarden gebonden.

Wanneer woningcorporaties toch niet-daebactiviteiten willen uitvoeren, kan dat op twee manieren. Zij kunnen dit doen vanuit een juridische dochter of vanuit hun administratief gescheiden niet-daebtak. Bij een juridische splitsing mag alleen de door de woningcorporatie opgerichte woningvennootschap niet-daebactiviteiten ondernemen. De woningcorporatie mag dat zelf dan niet meer doen. Niet-daebinvesteringen van administratief gescheiden woningcorporaties moeten ten dienste staan van hun daebbezit in hetzelfde gebied. Niet-daebinvesteringen in gebouwen met een bedrijfsmatige bestemming moeten een op wijk of buurt gerichte functie hebben.

Huurtoeslag

Een tegemoetkoming in de huurkosten die onder bepaalde voorwaarden verkregen kan worden als een woning wordt gehuurd. De hoogte van de huurtoeslag hangt af van leeftijd, het aantal gezinsleden, de huurprijs en het (gezamenlijke) inkomen. De belangrijkste voorwaarden om voor huurtoeslag in aanmerking te komen zijn:

- 18 jaar of ouder
- De huur is niet hoger dan de liberalisatiegrens
- De bewoner voldoet aan de inkomenseisen
- Het gaat om een zelfstandige woonruimte

Inkomensgrenzen

(Prijspeil 2017)

Alleen huurders met een laag inkomen en beperkt spaargeld komen in aanmerking voor huurtoeslag. Welke inkomensgrens van toepassing is, hangt af van de huishoudenssamenstelling en de leeftijd.

Eenpersoonshuishouden

- Onder AOW-leeftijd € 22.200
- Boven AOW-leeftijd € 22.200

Meerpersoonshuishouden

- Onder AOW-leeftijd € 30.150
- Boven AOW-leeftijd € 30.175

Liberalisatie- en huurtoeslaggrens **€ 710,68**

(Prijspeil 2017)

Liberalisatiegrens
Op het moment dat het huurcontract wordt afgesloten moet de kale huurprijs onder de liberalisatiegrens liggen. Is de woning duurder? Dan is geen huurtoeslag mogelijk. De liberalisatiegrens wordt jaarlijks aangepast en is even hoog als de huurtoeslaggrens.

Huurtoeslag
Over het bedrag tussen de aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens is maximaal 40% huurtoeslag mogelijk. Veel meerpersoonshuishoudens moeten het bedrag tussen de voor hen geldende aftoppingsgrens en de huurtoeslaggrens volledig zelf betalen. De volgende huishoudens krijgen 40% vergoed:

- Eenpersoonshuishoudens
- Meerpersoonshuishoudens waarvan minstens een bewoner ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd
- Meerpersoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen

Basishuur

(Prijspeil 2017)

Voor elk huishouden dat in aanmerking komt voor huurtoeslag wordt eerst de zogenaamde basishuur vastgesteld. Dat deel van de huurprijs moet een huishouden zelf betalen. De hoogte van de basishuur is afhankelijk van het inkomen. De overheid heeft een minimumbedrag vastgesteld dat ieder inkomen (ongeacht de hoogte van het inkomen) zelf moet betalen. De minimumbedragen voor de basishuur worden elk jaar op 1 januari vastgesteld. Voor huishoudens die de AOW-leeftijd hebben bereikt ligt het minimumbedrag marginaal lager dan voor jongere leeftijdscategorieën.

Eenpersoonshuishouden

- Onder AOW-leeftijd € 223,43
- Boven AOW-leeftijd € 221,60

Meerpersoonshuishouden

- Onder AOW-leeftijd € 223,43
- Boven AOW-leeftijd € 219,79

Kwaliteitskortingsgrens **€ 414,02**

(Prijspeil 2017)

Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. De kwaliteitskortingsgrens is een harde grens in euro´s, die op 1 januari van ieder kalenderjaar wordt aangepast. Voor jongeren tot 23 bepaalt deze grens of er recht op huurtoeslag bestaat of juist niet. Een 23-minner die een sociale huurwoning betrekt met een huurprijs die hoger ligt dan deze grens heeft géén recht op toeslag. Een 23-plusser wel, maar het gedeelte van de huur dat tussen deze grens en de volgende belangrijke grens ligt wordt maar voor 65% vergoed.

Aftoppingsgrenzen

(Prijspeil 2017)

65% van de huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens wordt door de huurtoeslag vergoed. Er zijn 2 aftoppingsgrenzen, die ieder jaar op 1 januari worden aangepast. Is de huurprijs hoger dan de aftoppingsgrens? Dan heeft dat invloed op de huurtoeslag. Veel meerpersoonshuishoudens moeten het gedeelte van de huur dat boven de voor hen geldende aftoppingsgrens ligt volledig zelf betalen. 1-persoonshuishoudens en meerpersoonshuishouden die oud of gehandicapt zijn kunnen nog 40% vergoed krijgen.

1e aftoppingsgrens **€ 592,55**

Geldt voor:

- Eenpersoonshuishoudens
- Tweepersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd

2e aftoppingsgrens **€ 635,05**

Geldt voor:

- Drie-of-meerpersoonshuishoudens
- Tweepersoonshuishoudens boven de AOW-leeftijd
- Tweepersoonshuishoudens met een handicap in een aangepaste woning

AOW-gerechtigde leeftijd

De pensioengerechtigde leeftijd gaat al sinds 2013 stapsgewijs omhoog. Dat heeft gevolgen voor de leeftijd waarop toeslagontvangers te maken krijgen met de regeling voor gepensioneerden. In 2017 is die leeftijd 65 jaar en negen maanden.
Sinds 1 januari 2017 is sprake van een meerpersoonsouderenhuishouden zodra één van de leden op 1 januari de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt. In 2016 was nog de leeftijd bepalend van degene(n) die binnen het huishouden meer dan de helft bijdragen aan het gezamenlijk inkomen.

Doelgroep Sociale Huur

Europese doelgroep **< € 36.165**

(Prijspeil 2017)

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun. Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote merendeel worden toegewezen aan mensen met een laag inkomen. Van 1 januari 2017 tot 1 januari 2021 zijn afwijkende regels van kracht om de lage middeninkomens tegemoet te komen.

Toewijzingsregels per 1 januari 2017

(Prijspeil 2017)

Woningcorporaties moeten ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 40.349. Per 1 januari 2017 moet ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Daarnaast mogen corporaties (tot 2021) 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349. Na 2020 moeten corporaties ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot aan de Europese inkomensgrens.

- 80% Primaire doelgroep onder € 36.165
- 10% Secundaire doelgroep € 36.165 - € 40.349
- 10% Vrije ruimte n.v.t

Als corporaties de 10% vrije toewijzingsruimte niet voor de doelgroep (tot € 40.349) gebruiken, maar voor andere woningzoekenden moeten een aantal huishoudens voorrang geven. Allereerst zijn dat huishoudens waarvan de gemeente heeft bepaald dat zij voorrang krijgen. De voorwaarden voor urgentie moeten zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening. Daarna hebben de volgende huishoudens voorrang:

- Huishoudens met sociale, medische of psychische beperkingen
- Huurders die een woning willen ruilen
- Medehuurders die een zelfstandige woning zoeken

Toewijzingsregels vóór 1 januari 2017

(Prijspeil 2016)

Voor 1 januari 2017 moesten woningcorporaties 90% van de vrijkomende woningen toewijzen aan de doelgroep voor sociale huur. Voor 2017 werd hiermee bedoeld: huishoudens met een inkomen tot de Europese grens. Ook toen werd een onderscheid gemaakt tussen een primaire en een secundaire doelgroep. Hierbij gelden echter andere inkomensgrenzen. Omdat veel voorliggende onderzoeken uitgaan van deze (inmiddels achterhaalde) bedragen volgt hieronder een overzicht.

Primaire doelgroep

- Eenpersoonshuishoudens
  - Onder AOW-leeftijd € 22.200
  - Boven AOW-leeftijd € 22.200
- Meerpersoonshuishoudens
  - Onder AOW-leeftijd € 30.150
  - Boven AOW-leeftijd € 30.175

Secundaire doelgroep
Deze inkomens komen in aanmerking voor een sociale huurwoning maar hebben geen recht op huurtoeslag

- Huurtoeslaggrens € 36.165

Huurbeleid

Huursombenadering

Bij de huursombenadering krijgt niet iedere woning dezelfde huurverhoging. Woningen die nu een relatief lage huurprijs hebben, kunnen een hogere huurverhoging krijgen dan woningen die nu al een goede prijs hebben. Via de maximale huursomstijging reguleert de overheid de totale stijging van alle huurprijzen van de corporatie (de huursom).

Via de huursombenadering kan de huurprijs meer in overeenstemming worden gebracht met de kwaliteit van de woning. Vanaf 2017 geldt de huursombenadering voor woningcorporaties. Tot 2013 mocht de huurprijs omhoog met het

inflatiepercentage. Vanaf 2013 was de huurverhoging inkomensafhankelijk en kon de huurverhoging hoger zijn wanneer het inkomen van de bewoner hoger was. Daardoor werden de verschillen in huurprijs tussen dezelfde woningen groter. Bovendien konden corporaties bij nieuwe huurders een hogere huurprijs vragen dan vertrokken huurders betaalden, de zogenaamde harmonisatie. Deze harmonisatie telt vanaf 2017 ook mee in de huursom. Dit leidt ertoe dat verschillen in huurprijs tussen zittende en nieuwe huurders minder groot worden.

Sinds 1 januari 2017 geldt een maximale huursomstijging van 1% + inflatie. De huursomstijging wordt berekend per kalenderjaar. De inflatie in 2017 bedraagt 0,3% dus de maximale huursomstijging is 1,3%. Bij het berekenen telt ook de huurverhoging mee van (op)nieuw verhuurde woningen (huurharmonisatie bij huurdersmutatie). De wijziging van de huursomstijging staat in de Wet doorstroming huurmarkt.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

De huur van en sociale huurwoning mag in 2017 maximaal 2,8% tot 4,3% omhoog. De stijging hangt af van het huishoudensinkomen in 2015:

- Huishoudinkomen < € 40.349 max. 2,8% huurverhoging (2,5% + 0,3% inflatie)
- Huishoudinkomen > € 40.349 max. 4,3% huurverhoging (4,0% + 0,3% inflatie)

Wanneer 1 of meerdere bewoners van een huishouden AOW-gerechtigd is, hoeft dit huishouden geen extra huurverhoging meer te betalen. Ook al ligt het huishoudinkomen boven de € 40.349. Mensen met een AOW-leeftijd krijgen vaak moeilijk een hypotheek. Doorstromen van een sociale huurwoning naar een koophuis lukt dan niet.

Ook huishoudens van 4 of meer personen hoeven geen extra huurverhoging te betalen sinds 1 juli 2017. Deze huishoudens hebben hogere kosten dan kleinere huishoudens. Daardoor is het ook voor hen moeilijker om naar een andere woning te verhuizen.

De laatste uitzonderingsgroep zijn huurders en medebewoners met een chronische ziekte of beperking. Wanneer iemand minstens 1 jaar lang 10 uur per week thuis verpleging krijgt.

Woningwaarderingsstelsel

Het puntensysteem geeft de kwaliteit van een huurwoning in punten weer. Het puntensysteem heet ook wel het woningwaarderingsstelsel. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Deze wordt elk jaar opnieuw vastgesteld. Het puntensysteem geldt niet voor woningen in de vrije sector. Bij deze woningen bepalen verhuurder en huurder zelf de huurprijs. Er is dan geen maximale huurprijs.

Streefhuurbeleid

Met streefhuur zorgen woningcorporaties ervoor dat mensen die in een vergelijkbare woning wonen ook een vergelijkbare huur betalen. Nieuwe huurders krijgen de streefhuur in rekening gebracht. Zittende huurders groeien door de jaarlijkse huurverhoging langzaam naar de streefhuur toe.

Woonruimteverdeling

Een stelsel van regels om huurwoningen in de sociale sector (woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens) te verdelen. Dergelijke regels zijn nodig als de vraag groter is dan het aanbod, terwijl de huurprijzen zijn gereguleerd.

Kernvoorraad

Kernvoorraad Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

Passend Toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties. Deze passendheidsnorm is onderdeel van de Woningwet

die op 1 juli 2015 inging. De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met 710,68 euro (liberalisatiegrens 2017). Overigens is de passendheidsnorm niet helemaal nieuw: in het verleden was een zelfde soort regeling van kracht. Die werd in 2008 afgeschaft.

Scheefwonen

Goedkope scheefhuur
Woont iemand in een goedkope sociale huurwoning terwijl hij met zijn inkomen een duurdere woning kan betalen? Dan is er sprake van goedkope scheefhuur. De Rijksoverheid wil dat mensen met een hoog inkomen meer huur betalen. Ze verhuizen dan vaker naar duurdere huurwoningen of naar koopwoningen. Daardoor komen weer goedkope huizen vrij voor lagere inkomensgroepen. De wet inkomensafhankelijke huurverhoging (juli 2013) moet goedkoop scheefwonen tegengaan. Een verhuurder is niet verplicht om de inkomensafhankelijke (extra) huurverhoging toe te passen.

Dure scheefhuur
Mensen met een laag inkomen die te veel huur betalen zijn dure scheefhuurders. Zij ontvangen meer huurtoeslag dan nodig is. Dit geldt voor ongeveer 18% van de huurders met een sociale huurwoning. Sinds 2016 mogen woningcorporaties daarom aan huurders met een laag inkomen (onder de huurtoeslaggrens) alleen woningen aanbieden tot een bepaalde huur: de aftoppingsgrenzen. Een woningcorporatie mag jaarlijks in maximaal 5% van de gevallen de aftoppingsgrens negeren.

Verhuurdersheffing

Een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen in de gereguleerde sector. Hiermee worden huurwoningen bedoeld waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag (liberalisatiegrens). De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen en geldt voor verhuurders van meer dan tien huurwoningen.

Geschiktheid van woningen

Geschikte woning
Met een geschikte woning wordt bedoeld een woning waarbij alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) gelijkvloers liggen of zonder traplopen bereikbaar zijn. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(en) gebruiken. De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- Woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning
- Appartementen / (galerij)flats (aangenomen dat deze over een lift beschikken)
- (semi)bungalows, woonboerderijen

Potentieel geschikte woning
Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn. Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- Eengezinswoningen, gebouwd na 1998
- Koopwoningen met een inhoud groter dan 350m3 (bouwjaar na 1965)
- Huurwoningen met een inhoud groter dan 300m3 (bouwjaar na 1980)
- Geschakelde woningen

Niet geschikte woning
Overige woningen zijn waarschijnlijk niet geschikt en vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

Bouwbesluit

Besluit op grond van de Woningwet die de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen (zowel voor nieuwbouw en verbouw als voor de staat van bestaande bouwwerken) voorschrijft.

Duurzaamheidslabel / energielabel

Dit label voor woningen geeft door middel van klassen A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen.

Energieneutrale woning

Een woning waarbij met een normaal leefpatroon en een hoog comfortniveau over een jaar gemeten de som van het gebruik en het opwekken van energie nul of zelfs negatief is. De woning zelf levert dus uit duurzame bronnen minstens net zoveel energie op als uit het gas- en elektriciteitsnet wordt betrokken.

Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ)

De GGZ-sector strekt zich uit over drie bekostigingsregimes: de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), de Wet langdurige zorg (Wlz) en de Zorgverzekeringswet (Zvw). De Zvw is in principe bedoeld voor kortdurende behandeling, maar binnen de sector is de nodige verblijfscapaciteit beschikbaar. De bedoeling is dat deze capaciteit in de loop der jaren wordt gereduceerd zodat er meer geld beschikbaar komt voor tijdelijke en ambulante behandeltrajecten.
De Wlz is bedoeld voor cliënten die langdurig zijn aangewezen op zorg met verblijf in combinatie met behandeling. Ook hier wordt gestreefd naar capaciteitsreductie en deze vindt vooral plaats door het afbouwen van de lichte indicaties GGZ-B1 en GGZ-B2.
De Wmo – Beschermd Wonen - is bedoeld voor cliënten die geen behandeling nodig hebben. Dit impliceert een soort van stabiele situatie. In de praktijk hebben cliënten echter vaak te maken met een ziektebeeld dat continue veranderd.

Gehandicaptenzorg (Ghz)

Gehandicaptenzorg is onderverdeeld in Verstandelijk Gehandicapten (VG), Licht Verstandelijk Gehandicapten (LVG), Sterk Gedragsgestoord Licht Verstandelijk Gehandicapt (SGLVG) en Lichamelijk Gehandicapten (LG).

Extramuralisering

Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). De zorg wordt geleverd aan een zelfstandig wonende cliënt.

Zorgzwaartepakketten

Zorgzwaartepakketten (ZZP's) zijn indicaties voor langdurige zorg bekostigd uit de Wlz (voormalige AWBZ). Er zijn afzonderlijke indicaties voor de sector verpleging en verzorging (V&V), de verstandelijke gehandicaptenzorg (VG) en de geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Als gevolg van het rijksbeleid worden er geen lage ZZP-indicaties meer afgegeven. Wie al een lage ZZP-indicatie heeft mag (voorlopig) gebruik blijven maken van langdurige zorg.

Zorgprofielen

In de AWBZ werden indicaties ZZP's genoemd. In de Wlz wordt gesproken van zorgprofielen. Het gaat om dezelfde indicaties.

Participatiemaatschappij

Participatiemaatschappij Een samenleving waarin iedereen die dat kan verantwoordelijkheid neemt voor zijn of haar eigen leven en omgeving, waarbij de (landelijke) overheid geen of slechts een faciliterende rol speelt

Gemeentelijke verantwoordelijkheden op het sociaal domein

Sinds 2015 hebben gemeenten er nieuwe taken en verantwoordelijkheden bijgekregen in het sociaal domein. Deze taken zijn vastgelegd in drie wetten: Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), Participatiewet en Jeugdwet.

Participatiewet

De Participatiewet vervangt de Wet werk en bijstand (WWB), de Wet sociale werkvoorziening (Wsw) en een deel van de Wajong. Sinds 1 januari 2015 kan niemand meer instromen in de Wsw. De Wajong is alleen nog toegankelijk voor jonggehandicapten die volledig en duurzaam arbeidsongeschikt zijn.

Jeugdwet

Bij de Jeugdwet ging het om een volledige overheveling van taken van de Bureaus Jeugdzorg van de provincies naar de gemeenten. Ook is de gemeente voortaan verantwoordelijk voor de jeugd-geestelijke gezondheid (ggz), de jeugdbescherming, de jeugdreclassering en de zorg voor jongeren met een licht verstandelijke beperking. Verder is de gemeente voortaan verantwoordelijk voor afstemming met het onderwijs over het Passend Onderwijs.

Wmo
Op 1 januari 2015 zijn zowel de Wet maatschappelijke ondersteuning als de Wet langdurige zorg van kracht geworden. Via de Wmo 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het ondersteunen van de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking of psychische/sociale problemen. De ondersteuning moet erop gericht zijn dat mensen zo lang mogelijk in de eigen leefomgeving kunnen blijven.

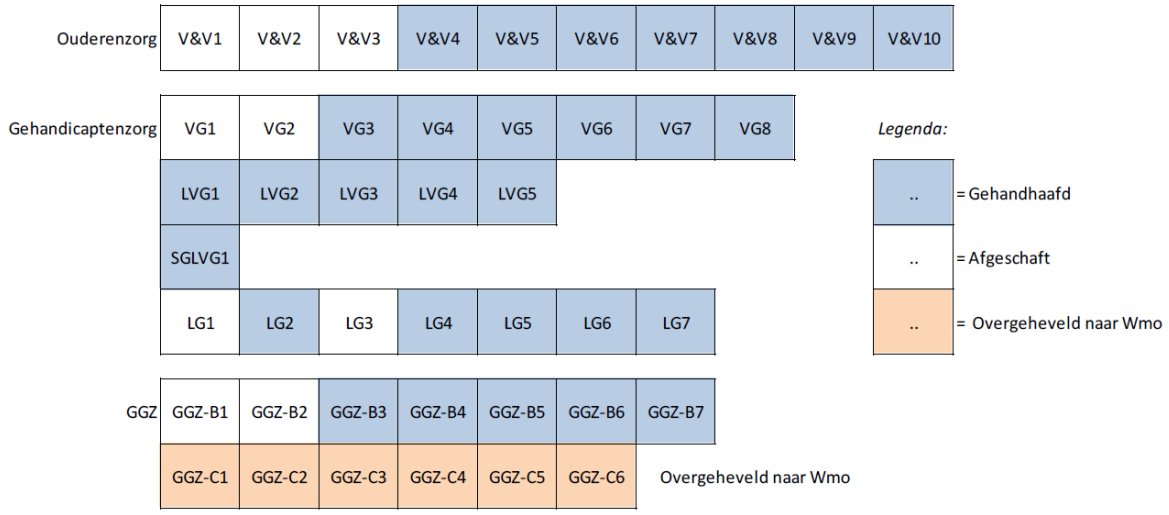
In de 'oude' Wmo stond de compensatieplicht centraal. Gemeenten waren verplicht om mensen met een beperking of psychische problematiek te compenseren voor de beperkingen die zij ondervonden bij hun zelfredzaamheid en participatie. In de Wmo 2015 wordt wettelijk onderscheid gemaakt tussen aanmelding en aanvraag en tussen algemene, collectieve en maatwerkvoorzieningen. Gemeenten maken zelf beleid over de voorwaarden waaronder zij de diverse voorzieningen verstrekken. Maatwerkvoorzieningen zijn aanvullend op wat iemand zelf kan bijdragen, en vormt samen met de inzet van eigen kracht of mantelzorg een samenhangend ondersteuningsaanbod, ofwel maatwerk.

In de Wmo 2015 kunnen cliënten een keuze maken tussen voorzieningen in natura of een persoonsgebonden budget. In artikel 2.3.6 van de wet staat: 'Indien de cliënt dit wenst, verstrekt het college hem een persoonsgebonden budget dat de cliënt in staat stelt de diensten, hulpmiddelen, woningaanpassingen en andere maatregelen die tot de maatwerkvoorziening behoren, van derden te betrekken'.

Transitie zorgprofielen

De AWBZ is per 1-1-2015 afgeschaft, en de verblijfszorg daarbinnen is overgegaan naar de Wet langdurige zorg (Wlz). In een poging de omvang van de verblijfszorg in te tomen zijn een aantal lichtere verblijfsindicaties afgeschaft. Onderstaand schema toont om welke verblijfsindicaties het gaat. Mensen die deze indicaties hadden, behouden hun recht. Doordat geen nieuwe indicaties worden afgegeven neemt het aantal cliënten met deze indicaties af. Mensen met deze lichte zorgvraag zullen hun zorg thuis ontvangen, of in woonzorgvoorzieningen waarvoor zij zelf hun huur betalen.

Fig.15: Transitie van de AWBZ: zorgprofielen die niet meer in aanmerking komen voor de Wlz verstrekking zorg met verblijf



Bron: Gelderland 2016

Verstrekkingen verblijfszorg
Onderstaand overzicht toont de verschillende verstrekkingen binnen de Wlz en de Wmo. Duidelijk wordt dat alleen een zzp en het traditionele Beschermd Wonen recht geven op huisvesting of verblijf. De andere verstrekkingen zijn exclusief huisvesting. Dit betekent dat de cliënt zelf huisvesting, hotelkosten en levensonderhoud betaalt. De verstrekkingen zijn

vaak uitwisselbaar. Iemand met een VG3 indicatie kan er bijvoorbeeld voor kiezen om die indicatie te verzilveren in de vorm van een ZZP. Dan krijgt die persoon een plekje in een intramurale voorziening van een zorgaanbieder. Maar die persoon mag ook kiezen voor een VPT verstrekking en de zorg en ondersteuning aan huis ontvangen. Beschermd Wonen is in principe Zorg in Natura: een pakket van zorg, hotelkosten, huisvesting, dagbesteding, begeleiding etc.. Gemeenten streven er echter steeds meer naar om een groot deel van dit intramurale aanbod om te zetten in een flexibeler ambulant aanbod waarbij de cliënt zelf huur betaalt.

Fig.16: Overzicht verstrekkingen Wlz en Wmo Beschermd Wonen

Verstrekking	*Huisvesting inbegrepen?*
Zorg in natura, ZIN	
ZZP, Zorgzwaartepakket	Ja
VPT, Volledig pakket thuis	Nee
MPT, Modulair pakket thuis	Ja / Nee
BW, Beschermd Wonen (Wmo)	Ja
Persoonsgebonden bekostiging	
PGB, Persoonsgebonden budget	Nee

Bron: Gelderland 2016

Wonen met zorg

In deze Woonvisie wordt hieronder verstaan het traditionele verblijf alsook de tussenvormen Woonzorg en Wonen met Bescherming.

Verblijf, verblijfszorg, zorg met verblijf

Wonen, hotelkosten, zorg en behandeling binnen de Wlz, Zvw en Wmo Beschermd Wonen.

Beschermd Wonen

Verstrekking in de GGZ waarbij zowel wonen, zorg als hotelkosten zijn inbegrepen. Beschermd Wonen valt nu onder de Wmo. Voor 2015 maakte het deel uit van de AWBZ en heette het GGZ-C. Van oudsher wordt deze zorg verleend door RIBW's: Regionale instellingen voor Beschermd Wonen.

Woonzorg, Wonen met bescherming

Geclusterd wonen met full-service zorg- en dienstverlening. De bewoner betaalt zelf de kosten voor levensonderhoud (hotelkosten) en huur.

Individueel Wonen met Bescherming

Een alternatief voor Beschermd Wonen waarbij de cliënt zelfstandig woont en ambulante begeleiding krijgt.

Literatuurlijst

Aedes (2017) Woonagenda 2017-2021. Den Haag, Nederland: Aedes vereniging van woningcorporaties

Aedes, Woonbond (2015, juni) Sociaal Huurakkoord Aedes-Woonbond. Geraadpleegd van https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/standpunt/betaalbare-huren-voor-alle-inkomensgroepen.html

Blok. S.A., (2015, 22 juni) Prioriteiten volkshuisvesting [Kamerbrief]. Geraadpleegd van: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2015/06/22/kamerbrief-over-prioriteiten-volkshuisvesting

Dijken, van K., R. Engbersen, F. Wassenberg (2017, april) Stedelijke trends en opgaven voor 2018 e.v.. Vergaand veranderen, slim verschillen , duurzaam verbinden. Den Haag: Platform31

Geffen, P., H. Ploem, B. Timmen (2016, november) Doorzettingskracht regionaal programmeren Gelderland. Stec-groep in opdracht van Provincie Gelderland

Gelderland (2017, 21 maart) Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 Provincie Gelderland

Harderwijk (2010, 10 juni) Stadsvisie Harderwijk 2031. Vasthouden, verdiepen of verbreden

Harderwijk (2012, 10 december) Structuurvisie Harderwijk 2031

Harderwijk (2013) De energieke stad. Een routekaart naar klimaatneutraal Harderwijk

Huisvestingswet 2014 (2017, 1 juli) Geraadpleegd op 21-9-2017 van http://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2017-07-01

Huren Noord-Veluwe. Geraadpleegd op 21-9-2017 van https://www.hurennoordveluwe.nl/

Jansen, G., M. Benard, C. de Rie (2017, januari) De kunst van het verbinden. Eindrapportage Regio Noord-Veluwe 3.0. Amersfoort: P/a Lysias Advies B.V. in opdracht van de regio Noord-Veluwe

Kooistra, H., G. de Ruiter, N. van Triest (2016, augustus) Doorstromers Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Den Haag: Platform31

Leidelmeijer, K., J. van Iersel, D. Leering (2017, 18 april) Monitor investeren in de toekomst. Ouderen en langer zelfstandig wonen. Amsterdam: RIGO, In.Fact, Q Delft in opdracht van het Ministerie van BZK

Lijzenga, J., D. Boertien (2016, 18 oktober) Gemeente Harderwijk, UWOON en Omnia Wonen. Woningmarktanalyse 2016. Arnhem: Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving in opdracht van gemeente harderwijk, UWOON en Omnia Wonen

Lucas, A., N. van Triest, F. Mostert (2016, juni) Gebiedsgerichte aanpak wonen, welzijn en zorg. Kennisdossier strategisch werken aan wonen, welzijn en zorg. Den Haag: Platform31

Nouws, H., C. Reijers, A. Reijers, G. Philippi, L. Sanders (2016, november) Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland 2016. Gemeente Harderwijk – Factsheet. Amersfoort: Ruimte voor zorg BV in opdracht van Provincie Gelderland

Provincie Gelderland (2017) Woningmarktmonitor. Geraadpleegd op 21-9-2017 van https://woningmarktmonitor.gelderland.nl/behoefte-en-plannen/

Reith, S., A. Blokland, J. Wegstapel, D. Meulenbroek (2013, 20 september) Onderzoeksnotitie woningmarkt regio Noord-Veluwe. Definitieve eindrapportage. Rapb en Atrivé in opdracht van Regio Noord-Veluwe

Rijksoverheid.nl (2017) Omgevingswet. Geraadpleegd op 21-9-2017 van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet

Ruimtelijke verordening Gelderland (2011, 22 januari) Geraadpleegd op 21-9-2017 van http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Gelderland/90010/90010_1.html

SER (2013, 6 september) Energieakkoord duurzame groei. Geraadpleegd van https://www.rijksoverheid.nl/documenten/convenanten/2013/09/06/energieakkoord-voor-duurzame-groei

VNG (2014, november) Het cement tussen wonen en zorg. Bestuurlijke agenda voor de ruimtelijke opgave wonen met zorg en voorzieningen

Woningwet (2017, 1 juli) Geraadpleegd op 21-9-2017, van ttp://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2017-07-01

Bijlage 1

Fig.17.: Prognose wonen met zorg gemeente Harderwijk 2016-2046

Harderwijk	2016		2021		2026		2036		2046	
	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod
Ouderenzorg										
Dementie	179	140	224	200	274		405		536	
Woonzorg, Verblijf licht, Somatiek										
Minimaal	180		227		277		412		553	
Maximaal	291		367		452		679		920	
Zorggebouwen		250		268						
Aanleunwoningen		225		262						
GGZ										
Beschermd Wonen	108	41	113	41	117		116		120	
Wlz	15		16		17		17		18	
Gehandicaptenzorg										
VG	259	180	269	180	277		276		281	
LG	34		37		39		41		42	

Bron: Eigen bewerking naar Gelderland 2016

Fig. 18.: Prognose wonen met zorg regio Noord-Veluwe 2016-2046

Noord-Veluwe	2016		2021		2026		2036		2046	
	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod	vraag	aanbod
Ouderenzorg										
Dementie	889	1.206	1.062	1.201	1.279		1.861		2.432	
Woonzorg, Verblijf licht, Somatiek										
Minimaal	893		1.070		1.283		1.890		2.498	
Maximaal	1.445		1.737		2.090		3.115		4.155	
Zorggebouwen		657		654						
Aanleunwoningen		955		982						
GGZ										
Beschermd Wonen	469	267	482	248	487		476		489	
Wlz	67	228	69	228	71		73		74	
Gehandicaptenzorg										
VG	1.114	1.481	1.142	1.510	1.151		1.123		1.136	
LG	153	71	161	71	166		174		176	

Bron: Eigen bewerking naar Gelderland 2016

Noot

(1) De vraag is een inschatting op basis van kengetallen. Het is geen optelsom van reële personen.
(2) Het aanbod is een optelsom van de capaciteit in 2016 plus een inventarisatie van toekomstplannen van aanbieders (2016).
(3) De vraagprognose Dementie is gebaseerd op zzp5 en zzp7
(4) De vraagprognose Woonzorg is gebaseerd op zzp1-3. Bij de overgang van de AWBZ naar de Wlz zijn deze zorgprofielen komen te vervallen. Met Woonzorg wordt bedoeld: geclusterd wonen met full-service zorg- en dienstverlening
(5) De vraagprognose Verblijf licht is gebaseerd op zzp4. Bij de overgang van de AWBZ naar de Wlz is dit zorgprofiel vooralsnog gehandhaafd.
(6) De vraagprognose Somatiek is gebaseerd op zzp6 en zzp8. Met Somatiek wordt bedoeld: verblijf met zorg en behandeling i.v.m. somatische klachten.
(7) Als alle ouderen met zorgprofiel zzp1-3 kiezen voor Woonzorg is de vraag gelijk aan het aantal achter 'theoretisch maximum'. De schatting is dat in de praktijk slechts 25% van deze groep ouderen behoefte heeft aan Woonzorg: 'realistisch maximum'.
(8) Het aanbod zorggebouwen omvat alle zorggebouwen minus de geoormerkte capaciteit voor dementie, geriatrische revalidatie en palliatieve zorg

(9) Het aanbod aanleunwoningen is in veel gevallen ook geschikt voor woonzorg, somatiek en verblijf licht