

Actieplan wonen

Gemeente Berg en Dal

Versie 18 september 2025



DATUM	Versie 18 september 2025 Na actualisatie betaalbaarheidspercentages en prijsgrenzen
TITEL	Actieplan wonen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Berg en Dal
AUTEUR(S)	Ellen Ootes Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	241.109
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
	Actieplan	6
2	Uitgangspunten per thema	8
2.1	Ontwikkeling woningvoorraad	8
2.2	Betaalbaarheid en bereikbaarheid	11
2.3	Kwaliteit en duurzaamheid van het wonen	14
2.4	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	16
2.5	Wonen en zorg	19
3	Ambitiekader woningbouw	22
	Bijlage scenario's	24

1 Inleiding

Aanleiding

Om concrete invulling te geven aan de woningmarktopgaven die er spelen, is dit actieplan wonen tot stand gekomen. In 2017 werd de woonagenda Berg en Dal vastgesteld, hierin werden de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen vastgesteld voor het wonen in Berg en Dal in de periode 2017 tot en met 2025. In 2019 is een woningmarktonderzoek gedaan met een vooruitblik tot 2029, daarin komt duidelijk naar voren dat de maatschappelijke en economische context is gewijzigd. De woningmarkt in de gemeente Berg en Dal is veranderd: beschikbare betaalbare woningen zijn schaars geworden, de vergrijzing zorgt voor een kwalitatieve opgave, veranderingen in de zorg vragen om andere woonvormen en om de woningvoorraad te verduurzamen moeten er stappen gezet worden. Deze veranderende context is reden om de woonagenda uit 2017 tegen het licht te houden en te actualiseren in een actieplan wonen.

Doel van de actualisatie

Er is bewust gekozen om van het actieplan geen statisch document te maken. De woningmarkt staat immers niet stil en de situatie is sinds het uitkomen van de woonagenda 2017 veranderd. De strekking van de keuzes die we als gemeente eerder gemaakt hebben blijft staan. Deze actualisatie verduidelijkt waar accenten anders zijn komen te liggen en maakt de aanpak concreet.

Situatieschets woningmarkt Berg en Dal

Sinds de vorige woonagenda is de druk op de woningmarkt toegenomen. Het is lastiger geworden om een betaalbare woning te vinden in Berg en Dal. Zeker in de kernen nabij Nijmegen zorgt de instroom vanuit deze stad voor meer schaarste van beschikbare woningen. Om hier een antwoord op te hebben en het woningaanbod toe te laten nemen is het zorg om als gemeente in de ruimtelijke ordening stimulerend en faciliterend op te treden. De druk op de woningmarkt maakt dat er minder betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarnaast is het lastiger geworden voor corporaties en ontwikkelaars om goedkope woningen te realiseren. Dit zorgt dat we werk moeten maken om beschikbaar goedkoop aanbod te realiseren.

Onzekerheden

We hebben altijd te maken met onzekerheden waar je als gemeente weinig invloed op uit kan oefenen, wel is het zaak om alert te blijven op deze ontwikkelingen. Het meest actuele is natuurlijk de coronacrisis en de ongewisse gevolgen voor de samenleving en de economie. De mogelijkheden en bereidheid voor woningbezitters om te investeren in de woning ten behoeve van duurzaamheid of levensloopgeschiktheid is sterk afhankelijk van inkomensontwikkeling. Daarnaast spelen andere ontwikkelingen als technologische vooruitgang en innovaties. Deze kunnen ervoor zorgen dat verduurzaming in een stroomversnelling komt. Daarnaast kan op de langere termijn mobiliteitsoplossingen de leefbaarheid vergroten voor een grote groep ouderen. Ook zijn de afgelopen jaren turbulent geweest voor lokale (winkel)voorzieningen die de kernen leefbaar houden. Het is onzeker of de invloeden van online winkelen en schaalvergroting verder doorwerken. Als laatste voorbeeld kan de wijze waarop zorg georganiseerd wordt de komende jaren weer ontzettend veranderen. De manier waarop de vraag naar zorgwoningen of alternatieve woonvormen tot stand komt hangt samen met

landelijk beleid. Wanneer er weer wijzigingen komen in deze zorgstructuur kan de vraag wijzigen.

Vier scenario's

In de bestaande woonagenda is al rekening gehouden met deze onzekerheden en zijn er verschillende ontwikkelingsrichtingen vastgesteld. Dit zijn scenario's waarlangs de mogelijke toekomst wordt geschetst:

- Fanfare: stabiele economie en technische evolutie
- Big band: stabiele economie en technische revolutie
- Barokorkest: sterk beweeglijke economie en technische evolutie
- Jamsessie: sterk beweeglijke economie en technische revolutie

Een nadere beschrijving van de uitgangspunten bij de scenario's is te vinden in de bijlage.

De vier scenario's blijven een mogelijkheid en bieden juist in deze onzekere tijd houvast om bij te sturen wanneer de maatschappij en economie zich verder ontwikkelt. Zo kiezen we voor de uitwerking niet één scenario als 'meest waarschijnlijk' of 'wenselijk'.

We kiezen ervoor om in de analyses het zwaartepunt te leggen bij een woningmarkt die zich ontwikkelt volgens het scenario Big Band (technologische revolutie en stabiele economie). De eerste voorspellingen rondom de coronacrisis lijken beperkt invloed uit te oefenen op de verwachte ontwikkeling van inwoners: de demografische verwachtingen blijven. Wel zien we dat er een kwalitatieve verschuiving mogelijk is: de druk op betaalbaarheid neemt toe en de vraag naar het duurdere segment neemt iets af. Deze tendens gecombineerd met het stijgend aantal huishoudens, de vergrijzing, de extramuralisering in de zorg en de vraag naar betaalbaarheid legt extra druk op de nieuw te bouwen opgave. Echter de onzekerheden blijven, juist in deze tijd. Daarom geven we ook aan wat nodig is bij een meer beweeglijke economie of een geleidelijker technologische ontwikkeling (evolutie): de toekomstbeelden

volgens "Fanfare" en "Jamsessie". Waar mogelijk kiezen we voor richtingen die in alle scenario's waardevol zijn. We kiezen daarnaast voor voldoende flexibiliteit door kleine afgeronde plannen, die we kunnen bijstellen voor als de woningmarkt zich in een andere richting ontwikkelt. Op deze manier zijn we als gemeente voorbereid op ieder scenario. We houden daarmee een open blik en een vinger aan de pols om in te kunnen spelen op economische en maatschappelijke veranderingen.

Woondeal Arnhem – Nijmegen

Begin 2020 werd de woondeal Arnhem Nijmegen ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeentes waaronder Berg en Dal. Deze woondeal moet zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen worden gebouwd in de regio. Dit wordt onder andere gestimuleerd door een korting op de verhuurdersheffing voor corporaties waardoor nieuwbouw aantrekkelijker wordt.

Actieplan

De aanpak in het kort

1. Ontwikkeling voorraad.

- 1.200 woningen toe voegen tot 2030 met de nadruk op kernen dichtbij Nijmegen zoals Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij.
- We houden bij ontwikkelingen vinger aan de pols. Dat betekent monitoren of de vraag wijzigt, bijhouden of de ontwikkelingen op peil blijven en planuitval van 30% incalculeren
- Door voorzienbaarheid als instrument bij plannen in te zetten, zorgen we dat ontwikkelingen binnen de afgesproken termijn af zijn en kunnen we inspelen op veranderende vraag.
- We denken actief mee met kansrijke woningbouwprojecten en zoeken (indien nodig) actief naar nieuwe bouwlocaties. We werken samen met en faciliteren marktpartijen en corporaties om de woningvraag in te vullen.

2. Betaalbaarheid.

- De helft van de te bouwen 1.200 woningen is sociale huur en koop, middenhuur¹ en betaalbare koop², waar mogelijk vast te leggen in bestemmings- of omgevingsplannen.
- Stimuleren van doorstroming door toegankelijke woningen te bouwen, daarnaast in kaart brengen andere stimuleringsmaatregelen voor doorstroming.
- Betaalbaarheid borgen door enerzijds passend toewijzen door de woningcorporaties en anderzijds prioriteit geven aan ontwikkelingen in het betaalbare segment.

¹ Huurwoning tussen €737 en €900 euro (prijspeil 2020)

- Blijvend inzetten op vroegtijdige signalering, kwijtschelding en schuldhulptrajecten, in samenwerking met de woningcorporaties en maatschappelijk werk.
- Onderzoeken van zelfbewoningsplicht en verdere sturingsmaatregelen door de gemeente.

3. Duurzaamheid.

- Berg en Dal is in 2050 klimaatneutraal.
- Met de warmtetransitievisie als leidraad naar een gasvrije gemeente, binnenkort starten vanuit deze visie 2 wijken met de transitie.
- Het stimuleringsfonds voor woningeigenaren blijft beschikbaar om hun woning te verduurzamen of toegankelijk te maken.
- Met corporaties in de prestatieafspraken concretiseren hoe we de sociale huurvoorraad verduurzamen.
- Stimuleren en faciliteren van collectief inkopen duurzaamheidsoplossingen voor woningeigenaren.
- Herbestemmen van vastgoed stimuleren

4. Leefbaarheid.

- Kern- en wijkaanpakken opstellen samen met bewoners, maatschappelijke partners en woningcorporaties.
- Sturen op een goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop per wijk, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meewegen.
- In delen van de gemeente kan op termijn sprake zijn van ontspanning op de woningmarkt. We vragen de woningcorporaties om in de kwetsbaardere wijken woonblokken zoveel mogelijk als geheel in eigendom te houden. Dit

² Koopwoning van maximaal €250.000.

ter voorkoming van toekomstige knelpunten in de bestaande woningvoorraad.

- Woonzorgvoorzieningen waar nabijheid van zorg en beschutting essentieel zijn, plannen we primair in Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek.

5. Zorg

- Door decentralisatie van zorg, de ambulantisering en de toenemende vergrijzing van de bevolking groeit de behoefte aan toegankelijke woningen en combinaties van (beschutte) woonvormen met zorg (in nabijheid).
- We ondersteunen woningaanpassingen van mensen die langer thuis willen blijven.
- Bij nieuwbouw zetten we in op woningen voor senioren die naar een toegankelijke woning willen doorstromen. We kijken bij ontwikkelingen specifiek of het toevoegen van geclusterde woonvormen mogelijk is.
- We zorgen samen met de woningcorporaties dat er voldoende woningen zijn voor de uitstroom vanuit beschermde woonvormen voor volwassenen en/of jeugd.
- Zorgvoorzieningen en zorgwoningen centreren we in Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek. Daarbij zetten we in op variatie van bewonersgroepen (vragend en dragend) en een minder harde grens tussen 'zorgwoningen' en 'gewone woningen'.

Ambitiekader woningbouw

In dit actieplan komen verschillende ambities bijeen, zoals 1.200 woningen realiseren voor 2030, vergroening van de wijken, aanbod goedkope woningen vergroten, toegankelijke hofjeswoningen, etc.. Het liefst willen we alle ambities voor de volle 100% realiseren, maar we weten dat dit niet altijd (financieel) haalbaar is. Bij plannen zullen concessies gedaan moeten worden.

Om realistisch om te gaan met dit spanningsveld werken we met het ambitiekader woningbouw. Hiermee dagen we ontwikkelaars uit om aan zo veel mogelijk ambities te voldoen. Het college van B&W houdt regie op het totale programma, zodat alle ambities in vergelijkbare mate aandacht krijgen.

2 Uitgangspunten per thema

2.1 Ontwikkeling woningvoorraad

Ambitie

Het doel is om in Berg en Dal voldoende passende woningen beschikbaar te hebben voor de vraag vanuit de bevolking. In alle kernen is ruimte om te wonen voor verschillende lagen van de bevolking en zijn er voldoende passende en betaalbare woningen beschikbaar. Dit betekent dat mensen met lagere- en middeninkomens een woning vinden, dat mensen met een zorgvraag een passende woning vinden en dat jongeren een plek kunnen vinden in de gemeente.

Om dit te bereiken zijn onderstaande speerpunten en richtinggevende opgaven vastgesteld:

- We faciliteren voldoende woningbouwmogelijkheden in de verschillende kernen om in te kunnen spelen op de vraag. Deze woningbouwmogelijkheden leggen we niet volgens een blauwdruk vast, maar plannen we zo dat we hier flexibel mee om kunnen gaan: versnellen als de druk het hoogst is en faseren als die iets weg valt.
- Voor de sterke vraag naar woningen is het belangrijk om ontwikkelingen te faciliteren. Daarbij moeten we als gemeente blijven monitoren hoe het actuele tekort zich ontwikkelt. We monitoren daarom de vraag zodat we niet in de knel komen met overprogrammering.
- In kernen dichtbij Nijmegen (Berg en Dal, Beek, Groesbeek en Ooij) zien we een bouwopgave om ook de verstedelijkingsdruk vanuit de stad op te kunnen vangen. Dit voorkomt onnodige verdringing van lokale woningzoekers.

- Op termijn (medio 2030) zien we een stagnerende groei en in de randgebieden zelfs een afnemende behoefte aan woningen. Teveel van hetzelfde bouwen vergroot risico's in oudere delen van de bestaande woningvoorraad. Met name in kernen op grotere afstand van Nijmegen vraagt dit bij elk nieuwbouwplan een inschatting van het effect op de bestaande voorraad voor de langere termijn.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Uitbreiding sluiten we niet uit wanneer inbreiding niet voldoende ruimte geeft om in de woningbehoefte te voorzien. Mede om de ruimtelijke karakteristiek en groene ruimte binnen onze kernen in stand te houden. Daarbij kijken we vooral ook naar transformaties van bestaand vastgoed.
- Inbreiding nabij centrum- en zorgvoorzieningen is levensloopgeschikt, zodat hiermee ingespeeld kan worden op de vraag van zorgvragers en senioren. Dit is tevens onderdeel van de omgevingsvisie.
- De komende jaren hebben we in het bijzonder aandacht voor het toenemende aantal éénpersoonshuishoudens: zowel ouderen als jongeren.
- De gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma, zodat er voor de verschillende doelgroepen voldoende keuzemogelijkheden beschikbaar zijn. Daarbij is er primair aandacht voor huishoudens met een laag of midden inkomen die niet volledig op eigen kracht de woningmarkt op kunnen. Maar ook geven we aandacht aan mensen met een hoger inkomen.
- De gemeente staat open voor initiatiefnemers uit de gemeente die in bijzondere woonvormen willen wonen. Hierbij ligt de prioriteit bij concepten die positief bijdragen aan betaalbaarheid, duurzaamheid en vormen van zelfbeheer en -zorg.
- De gemeente staat open voor de ontwikkeling van bouwkavels door initiatiefnemers.

Terugkoppeling woononderzoek

De ambities kleuren we verder in op basis van een analyse van de woningbehoefte. De stijgende vraag komt deels vanuit lokale woningzoekenden en deels uit de regio. De marktdynamiek vanuit Nijmegen heeft een groot effect op de woningmarkt in Berg en Dal. Deze woningbehoefte is in kaart gebracht met het woningmarktonderzoek (2019) met de volgende conclusies:

Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeente Berg en Dal heeft zeker tot 2030 te maken met een groeiende woningbehoefte, door inloop woningtekort (wat we nu al tekort hebben aan woningen), en groei van het aantal huishoudens. De woningbehoefte groeit tot 2029 wanneer we uitgaan van het bigband-scenario, namelijk +1.200 woningen; met een zwaartepunt van de groei in de eerste jaren. Andere scenario's variëren tussen de +1.085 tot +1.360 woningen, nader toegelicht in het onderzoek.

Na 2030 vlakt de behoeftegroei af, mits het woningtekort is ingelopen. Van die periode verlaat een groot deel van de generatie geboren in de periode na de Tweede Wereldoorlog (1945-1970) de woningmarkt. Daardoor komen geleidelijk meer woningen vrij.

Kwalitatieve woningbehoefte

In alle scenario's zien we een beweging naar meer appartementen. Deze vraag komt van een brede groep kleine huishoudens in de gemeente, waaronder zowel jongeren als 65-plussers. De vraag zien we in de koopsector en in de huursector. Gesprekken met inwoners en marktpartijen laten zien dat de vraag naar appartementen eigenlijk veel meer draait om toegankelijkheid. Het gaat om een gelijkvloerse woning; dat mag ook een klassieke seniorenwoning, bungalow of hofjeswoning zijn.

- In de sociale huursector zien we in de meeste scenario's een gewenste transitie van grondgebonden eengezinswoningen naar appartementen of een toegankelijk alternatief als kleine hofjeswoningen.

- Toegankelijkheid gaat niet alleen over de woning, maar ook over een passende leefomgeving zoals de ontsluiting, nabijheid van voorzieningen of ruimte voor ontmoeting.
- Naast ouderen is ook focus nodig op de eenpersoonshuishoudens vanuit instellingen voor Beschermd Wonen en de Jeugdzorg. Doordat de instellingsbedden afgebouwd worden, is hier meer dan voorheen een opgave om te zorgen voor huisvesting in de wijken.
- Belangrijke kanttekening is dat de behoefte aan vrije sectorhuur vooral is ingegeven door beperkte mogelijkheden in de koopsector. Dit segment is vaak een second-best oplossing voor mensen die eigenlijk willen kopen. Betaalbare koopwoningen genieten vaak de voorkeur.
- In de sociale huur ligt er vooral een noodzakelijke omslag richting meer toegankelijke woningen en minder traditioneel grondgebonden woningen: dus een forse vernieuwingsopgave.
- Naast de behoefte aan koopappartementen is er in de koopsector behoefte aan luxe woningen, de nadruk ligt daarbij op vrijstaande en 2-onder-1-kap-woningen boven de 3 ton.

De aanpak

- **1.200 woningen erbij.** De gemeente gaat in de periode 2019 tot 2029 vooralsnog uit van 1.200 extra woningen bovenop de bestaande voorraad. Op basis van de tweejaarlijkse monitoring wordt de nieuwbouwopgave geactualiseerd.
- **Inbreiding voor uitbreiding.** Het bijbouwen van 1.200 woningen vraagt inspanning en een proactieve houding van de gemeente. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Uitbreiding is enkel een optie wanneer blijkt dat met inbreiding niet binnen de gewenste termijn voldaan kan worden aan de opgave. We werken dan onder voorwaarden mee aan uitbreiding.
- **Ontwikkelingen per kern.** De huidige krapte op de woningmarkt was enkele jaren geleden niet voorzien. Ten aanzien van spreiding van woningbouw over de dorpen (voorkomen van concurrentie tussen dorpen) geven we naar aanleiding van het woningmarktonderzoek uit 2019 richting aan de volgende woningbouwopgave per kern (inclusief inlopen tekort).

Richtlijn per kern	2019-2024	2024-2029
Beek	70-75	60-70
Berg en Dal	70-75	60-70
Breedeweg	30-35	20-30
De Horst	10-15	5-15
Groesbeek	275-290	230-245
H.Landst.	10-15	10-15
Kekerdome	0-5	0-5
Leuth	20-25	15-25
Millingen	85-95	70-80
Ooij	40-45	30-40
Ubbergen	0-5	0-5
Totaal	+650	+550

Dit zijn de aantallen bij het scenario Big Band. Bij het scenario Fanfare (stabiel economisch, technologische evolutie) zal de groei groter zijn, bij het scenario Jamsessie (beweeglijke economie en technologische revolutie) is de groei kleiner. De eerste uitwerkingen van de coronacrisis wijzen echter eerder op een verandering van de kwalitatieve behoeften (groeivraag betaalbaar segment) dan een wijziging in de aantallen.

- **Actieve rol gemeente.** Om te voldoen aan de opgave is een actieve rol van de gemeente gewenst. De gemeente gaat daarom actiever met eigenaren van gronden in inbreidingslocaties meedenken om woningbouw tot stand te brengen of op gang te helpen. Om beschikbaarheid te stimuleren verkennen we de mogelijkheden van verschillende beleidsinstrumenten, zoals zelfbewoningsplicht, doelgroepenverordening en het opnemen van woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen. Wanneer blijkt dat de ambtelijke capaciteit te beperkt is om hieraan te voldoen, overwegen we uitbreiding hiervan.

- **Incalculeren planuitval.** Onze ervaring leert dat niet alle geplande woningbouwprogramma's van de grond komt. Hier houden we rekening mee door extra plancapaciteit in te calculeren. Bij het hanteren van woningbouwprogramma's wordt uitgegaan van uitval of uitstel van 30% van de opgenomen plancapaciteit voor de vastgestelde planperiode. Hierdoor ontstaat in de praktijk de nodige flexibiliteit in het woningbouwprogramma.
- **Adaptief plannen.** Het kan voorkomen dat vigerende woonbestemmingen een obstakel vormen om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen die beter aansluiten op de veranderde markt. Om dit te voorkomen creëren we voorzienbare bouwplicht met een realistische termijn. Daarvoor nemen we de wijzigingsbevoegdheid op in bestemmingsplannen en maken we contractuele afspraken middels een anterieure overeenkomst. Dit gebruiken we als stok achter de deur wanneer er niet is gebouwd na verloop van de afgesproken termijn. Dit biedt mogelijkheden om flexibel te plannen bij zowel een wegvallende als een toenemende vraag. Ook kunnen we hiermee makkelijker inspelen op de veranderende kwalitatieve vraag die mogelijk nieuwe type locaties en woonmilieus vragen.
- **Nauwe samenwerking corporaties en marktpartijen.** In het licht van de toegenomen vraag zet de gemeente in op een nauwe samenwerking met corporaties en marktpartijen om woningbouwontwikkelingen en transformatie te stimuleren. Hierbij zoeken we naar locaties en werken we mee met marktpartijen die invulling geven aan de woningvraag. We faciliteren hierin mits het past binnen de kaders van dit actieplan.
- **Sturen op betaalbaarheid.** Om voor alle inwoners een passende woning aan te bieden wenst de gemeente een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Vanuit het 'ja-mits'-principe van de Omgevingswet sturen we per plan op voldoende sociale huurwoningen en woningen voor middengroepen. Als richtlijn daarvoor hanteren we 50%

betaalbaar: sociale huur, middenhuur tot 900 en koopwoningen onder de €250.000 euro. Deze ambitie nemen wij daarom op in het ambitiekader.

- **Nieuwe woonconcepten stimuleren.** De gemeente staat positief tegenover nieuwe woonconcepten, en inzet van eigen ontwikkeling door doelgroepen of duurzame ontwikkelingen: zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), tiny en skinny houses, hofjeswoningen. Zij ondersteunt deze initiatieven via kennisdeling en planologische procedures. Daarnaast kunnen we eventueel mens- en organisatiekracht of financiële middelen beschikbaar stellen om dergelijke concepten van de grond te krijgen. Initiatieven dienen wel efficiënt gebruik te maken van de ruimte.
- **Initiatieven in tuinen.** Voor woningbouwinitiatieven in tuinen geldt dat de gemeente alleen meewerkt in de kernen. Ook moet er dan sprake zijn van een stedenbouwkundige verbetering.

Acties ontwikkeling woningvoorraad

- Werken aan 130% plancapaciteit om planuitval op te kunnen vangen.
- Benaderen eigenaren van gronden op inbreidingslocaties.
- Benaderen marktpartijen en andere initiatiefnemers die woningbouw in de gemeente kunnen realiseren.
- Verkennen of het invoeren van zelfbewoningsplicht, een doelgroepenverordening en het opnemen van woningbouwcategorieën in bestemmingsplannen/omgevingsplannen bruikbaar is voor Berg en Dal. Desgewenst implementeren.
- Ambtelijke capaciteit rond planvoorbereiding en -ontwikkeling aanpassen aan ambities van dit actieplan.
- Aanpak Voorzienbare Bouwplicht, door via publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium.
- 50% betaalbaar opnemen in het ambitiekader.
- Innovatieve (particuliere) woonconcepten en ondersteunen met kennisdeling en planologische procedures. Mens- en organisatiekracht of financiële middelen beschikbaar stellen als dat nodig is om dergelijke concepten van de grond te krijgen.

2.2 Betaalbaarheid en bereikbaarheid

Ambitie

In Berg en Dal willen we dat huishoudens met een verschillende portemonnee een woning kunnen vinden of blijven bewonen. Dit betekent een sociale huurvoorraad die groot genoeg is om te voldoen aan de vraag vanuit de doelgroep. Daarnaast moet het ook mogelijk zijn voor middeninkomens³ en koopstarters om een betaalbare koopwoning te vinden.

Om dit te bereiken zijn onderstaande speerpunten en richtinggevende opgaven vastgesteld:

- Om betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen beschikbaar te krijgen in de bestaande woningvoorraad zetten we in op doorstroming.
- Betaalbare starterswoningen in de koop- en huursector zijn er onvoldoende. Jongeren hebben weinig mogelijkheden op de woningmarkt door onvoldoende aanbod en lastige financiering.
- Er is een tekort aan betaalbare huurwoningen (resp. tot €619,01 en €663,40 prijspeil 2020), deze woningen moeten worden toegevoegd om het tekort in te lopen. Dit gaat voornamelijk om toegankelijke woningen.
- Het is belangrijk om in goed overleg met de woningcorporaties de druk op sociale huurwoningen te blijven monitoren. Aan de hand van indicatoren als de zoektijd en de slaagkansen kan er blijvend zicht blijven op de daadwerkelijke ontwikkeling van de druk.
- Betaalbaarheid benaderen we vanuit een breder perspectief dan enkel de huurprijs. Hierbij is aandacht voor het verlagen van de woonlasten door middel van bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen.

Terugkoppeling woononderzoek

De genoemde ambities kleuren we verder in op basis een analyse van de woningbehoefte in het goedkope segment. We kijken naar de gewenste toevoegingen met het oog op de toekomst:

Woningbehoefte in sociale huur

Tot 2029 groeit de behoefte aan sociale huur in de gemeente Berg en Dal. Dit betekent een groei van:

- 215 woningen tot 2024 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 110 à 320 woningen)
- 175 woningen tussen 2024 en 2029 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 60 à 200 woningen)

Om het woningtekort in te lopen zijn daar bovenop extra woningen nodig. Het aanbod sociale huur zou voor een behoorlijk deel betaalbaar moeten blijven: 70% tot 75% tot de eerste aftoppingsgrens, 10% tot de tweede aftoppingsgrens en 15% tot 20% tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Woningbehoefte sociale koop

Volgens het woningbehoefteonderzoek lijkt er behoefte te zijn aan duurdere huur (tot € 1.000). Deze (schijn) behoefte aan dure huur is in werkelijkheid in zekere mate inwisselbaar met sociale koop (tot €200.000):

- 260 woningen tot 2024 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 210 à 385 woningen)
- 330 woningen tussen 2024 en 2029 (afhankelijk van het scenario rekening te houden met een bandbreedte van 275 à 455 woningen)

Het is belangrijk op te merken dat bovenstaande vraag vooral is ingegeven door financieringsmogelijkheden van de doelgroep; en vooral de beperkte toegankelijkheid van de koopsector (door hypotheekgrenzen). Terwijl een (sociale) koopwoning voor veel van deze huishoudens door de lage rente goedkoper is. De voorkeur gaat bij velen dan ook uit naar dit type woning; dure huur is second-best.

De aanpak

Voorraadontwikkeling

- **Doorstroming stimuleren.** Om de kansen voor jongeren en gezinnen te vergroten, is een woningbouwprogramma gericht op doorstroming uit de sociale huur een belangrijk middel. Wij nodigen ontwikkelende partijen uit om plannen te ontwikkelen voor de lokale vraag, die bijdragen aan doorstroming uit bestaande woningen; bijvoorbeeld toegankelijke woningen voor ouderen. Ook stimuleren wij toewijzing van sociale en middenhuur aan jongeren, bijvoorbeeld middels het jongerencontract.
- **Toevoegen sociale huur.** De behoefte aan sociale huur groeit, de mate waarmee verschilt met de verschillende scenario's. Tot 2029 zouden volgens huidige inschatting 390 woningen toegevoegd moeten worden in

de sociale huursector (rond 30% van het programma). Het zwaartepunt van de gewenste toevoegingen ligt in Groesbeek, Beek, Berg en Dal en Millingen.

- **Ontwikkelen sociale huur.** Wij inventariseren met de corporaties de ontwikkelmogelijkheden, en gaan na of we extra inzet willen plegen bij grondbeleid. Ook bij particuliere ontwikkelingen leggen we vanuit het ‘ja-mitsprincipe’ de norm van 30% sociale huur neer. Voor ontwikkeling van sociale huurwoningen op grond van projectontwikkelaars volgt de gemeente een stapsgewijze aanpak. De gemeente vraagt voor aanvang aan de ontwikkelende partij een intentieverklaring op te stellen met een toegelaten instelling die de intentie heeft de sociale huurwoningen in eigendom te verwerven, te exploiteren en / of te beheren. Wanneer geen enkele toegelaten instelling dit wil exploiteren, kan het verhuurd worden door commerciële partijen. In het proces van planvorming maakt de gemeente met ontwikkelende partij afspraken over het (minimaal) te realiseren aantal en de kwaliteit van sociale huurwoningen (passend bij de resterende behoefte uit het streefprogramma). Dit wordt zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan) vastgelegd.
- **Huisvesting doelgroepen.** Daarbij willen we dat er voldoende (sociale huur)woningen beschikbaar komen voor specifieke doelgroepen, zoals uitstroom vanuit beschermd wonen, statushouders, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Naast woningen van corporaties gaan we ook na of andere oplossingen mogelijk zijn: bijvoorbeeld door tijdelijke huisvesting in transformatiepanden of flex-wonen (ook door andere partijen dan corporaties). Dit doen we wanneer reguliere woningbouw niet binnen redelijke termijn mogelijk blijkt.
- **Middensegment en sociale koop.** Er is behoefte aan woningen in het middensegment tussen sociale huur en huidige kooprijzen. Het gaat dan (samen met sociale huur) om 600 extra woningen tot 2029: sociale

huurwoningen tot € 737, middenhuur (tussen €737 - actuele liberalisatiegrens- en € 900 - grens middenhuur uit woondeal) of betaalbare koopwoningen (tot € 250.000). Het realiseren van betaalbare nieuwbouw is lastig, locaties schaars, de bouwkosten gestegen en duurzaamheidseisen verhogen de kostprijs. Om toch betaalbaar te kunnen ontwikkelen, leveren we in op vierkante meters van zowel perceel als woninggrootte. Dit kan gaan om appartementen, hofjeswoningen en kleine grondgebonden woningen.

- **Woonwagens.** De gemeente speelt in op de behoefte aan het wonen in woonwagens, en volgt daarbij het beleidskader van het ministerie van BZK. Op basis van de woningmarktanalyse zien we voor de korte termijn een kleine uitbreidingsbehoefte van standplaatsen. Op termijn komt hier mogelijk nog een vraag bij van jongeren of van mensen die hun ‘stenen woning’ willen verruilen voor een woonwagen.

Inzetten op maatregelen die lage en middeninkomens ondersteunen

- **Woningbouw stimuleren met beleid.** Om woningbouw in het middensegment te stimuleren maken wij gebruik van verschillende instrumenten. Als eerst nodigen we ontwikkelende partijen uit om plannen te ontwikkelen voor koopwoningen met een passende prijs-kwaliteitverhouding (tiny-houses, skinny houses, studio's). We zoeken samenwerking op met marktpartijen om middenhuur te realiseren. Wanneer hier niets uit voorkomt onderzoeken we via de markttoets andere mogelijkheden zoals exploitatie van middenhuur door woningcorporaties.
- **Jongeren op weg helpen.** We onderzoeken hoe we jongeren meer kans kunnen geven op de woningmarkt. Een van de middelen die nu al gebruikt wordt, is de starterslening. Wij kijken hierbij ook naar andere instrumenten die ons ter beschikking staan, zoals het introduceren van zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw van

betaalbare koopwoningen, of eventueel het instellen van een doelgroepenverordening.

- **Passend toewijzen.** Het is in de wet vastgelegd dat corporaties woningen passend dienen toe te wijzen; wat betekent dat de laagste inkomens alleen een woning tot de aftoppingsgrens kunnen krijgen. Om de slaagkans van deze woningzoekende te garanderen, moeten circa 80% tot 85% van de woningen aangeboden worden met onder de aftoppingsgrenzen (een huurprijs tot € 663,40, prijspeil 2020). Door veranderingen in de Woningwet krijgen corporaties meer ruimte ook lage middeninkomens een woning toe te wijzen (per 1 januari 2021). Met de corporaties gaan we na wat dit betekent voor de toewijzing aan middengroepen (ten behoeve van bijvoorbeeld variatie in bewonersgroepen in wijken en kansen voor middengroepen), en hoe we voorkomen dat dit ten koste zou gaan van de kansen voor laagste inkomens.

Betaalbaarheid van het wonen

- **Rekening houden met woonlasten.** Betaalbaarheid van het wonen, benadert de gemeente vanuit de woonlasten. Wij blijven met de corporaties in gesprek over het uitwerken van een brede woonlastenbenadering, gebaseerd op huurprijs en energielasten.
- **Vroegtijdig signaleren schulden.** De gemeente blijft inzetten in op vroegtijdige signalering, kwijtschelding en schuldhulptrajecten. In het kader van aanpak inwoners met financiële problemen gaat de gemeente samen met corporaties en maatschappelijk werk kijken naar een betere probleemsignalering en stroomlijning van de samenwerking. Focus ligt hierbij op de rolverdeling (*wie doet wat?*).

Acties betaalbaarheid en bereikbaarheid

- Benaderen en stimuleren van ontwikkelende partijen om voor doorstroming te bouwen.
- Verkennen mogelijkheid om doorstroming van ouderen te bevorderen.
- Ontwikkeling van sociale huur (door woningcorporaties) mogelijk maken door met ontwikkelende partij af te spreken wat het (minimaal) te realiseren aantal woningen is en de minimale kwaliteit daarvan. Dit leggen we vast in zowel privaatrechtelijk (in intentieovereenkomst en exploitatieovereenkomst) als ook publiekrechtelijk (in het bestemmingsplan).
- Marktpartijen benaderen om stappen te zetten naar realisatie van meer middenhuur.
- Starterslening evalueren en handelen naar uitkomsten doelmatigheid.
- Onderzoeken van zelfbewoningsplicht en verdere sturingsmaatregelen door de gemeente.
- Samenwerking met corporaties en maatschappelijk voortzetten en versterken om een betere probleemsignalering van schulden te bewerkstelligen.

2.3 Kwaliteit en duurzaamheid van het wonen

Ambitie

De gemeente Berg en Dal wil in 2050 klimaatneutraal zijn. De verbetering van energetische kwaliteit van woningen draagt hieraan bij, maar ook andere facetten als natuurinclusief, circulair en klimaatadaptief bouwen. De gemeente kan daartoe eisen meegeven bij nieuwbouwprojecten en ontwikkelaars uitdagen om duurzame innovatie toe te passen, toch is de

grootste uitdaging te vinden in de bestaande voorraad. De ambitie is daarom om particuliere woningeigenaren hun woning te laten verduurzamen en aardgasvrij te maken zodat deze toekomstbestendig is. Daarnaast willen we dat ook in het goedkope segment duurzaamheid en kwaliteit is verankerd. Daarover maken we afspraken met verhuurders. Wanneer we samen werk maken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, voorkomen we incourante voorraad in de toekomst. Binnen het bestaande beleid van de gemeente ligt de focus op passende woningen. In de Sociaal Maatschappelijke Visie (SMV) beschouwt de gemeente woonkwaliteit vooral als een transformatieopgave: het passend maken van de bestaande woningvoorraad aan de toekomstige wensen, ambities en opgaven. Daarnaast passen we de ambities uit de Regionale Adaptatie Strategie toe.

Om dit te bereiken zijn onderstaande speerpunten en richtinggevende opgaven vastgesteld:

- Wij willen in 2050 klimaatneutraal zijn. Dat betekent onder meer dat woningen, bedrijven en andere instellingen geen aardgas meer gebruiken voor verwarming, warm water en koken. In de warmtetransitievisie belichten we duurzame alternatieven voor aardgas en onderzoeken we welke wijk kansrijk is om te starten met aardgasvrij maken. Op korte termijn starten we met pilots om 2 wijken aardgasvrij te maken. Daarmee gaan we een stap verder dan een energieneutrale woningvoorraad. Om dit te bereiken richten we ons eerst op het verduurzamen van de eigen woning. Voor de korte termijn ligt het accent op energie besparen met no-regret maatregelen als isolatie en het vergroten van het gebruik van duurzame energie.
- In sommige kernen of buurten bestaat de woningvoorraad overwegend uit jaren '60 en '70 woningen. Deze woningen zijn potentieel kwetsbaar en sluiten niet aan bij de huidige- en toekomstige vraag. Om op termijn

incourant aanbod te voorkomen zetten we hier in op het vergroten van de woonkwaliteit.

- De gemeente wil een bijdrage leveren aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen door verduurzaming bij inwoners te stimuleren.

Terugkoppeling woononderzoek

De genoemde ambities kleuren we verder in op basis van de woninganalyse. We kijken naar de volgende opgaven voor de toekomst:

Kwaliteit en duurzaamheid zijn brede begrippen. In het actieplan gaat het vooral om de energetische kwaliteit van de woningvoorraad en de levensloopgeschiktheid van de woningen. Energetische kwaliteit van woningen heeft niet enkel betrekking op nieuwbouwwoningen, de bestaande voorraad staat hier steeds vaker centraal. Duurzaamheid gaat daarnaast verder dan alleen de energetische kwaliteit, het gaat hier ook om de aanpasbaarheid en flexibiliteit van de woningvoorraad.

De aanpak

- **Duurzaamheid met GPR.** Het Bouwbesluit is niet ambitieus genoeg om de duurzaamheid van de nieuwbouwwoningen te garanderen. Bij ontwikkelingen of transformatie dagen we betrokken partijen uit om initiatief te nemen en met oplossingen te komen voor duurzaamheid in bredere zin: circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatadaptief bouwen. GPR is een landelijk meetinstrument wat door veel bouwers wordt gehanteerd. We onderzoeken of GPR ook voor Berg en Dal een bruikbaar instrument is.
- **Warmtetransitievisie.** Wij werken met onze partners momenteel onze Warmtetransitievisie uit. Vanuit deze visie en strategie bepalen we hoe we met inwoners en andere partners aan de slag gaan met de duurzaamheidsopgave in de bestaande voorraad.
- **Stimuleringsfonds voor woningeigenaren.** De gemeente biedt de regeling Toekomstbestendig Wonen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Nederlandse gemeenten (SVN) aan. Met deze lening kunnen woningeigenaren zowel de verduurzaming als het levensloopgeschikt maken van woningen tegen gunstige voorwaarden financieren. Daarnaast informeren we onze inwoners over de mogelijkheden om de woning te verduurzamen; waarbij we ook wijzen op subsidiemogelijkheden vanuit het rijk.

- **2050 klimaatneutraal.** In 2050 wil Berg en Dal haar woningvoorraad volledig klimaatneutraal hebben, en daartoe de komende jaren belangrijke stappen naar aardgasloos wonen zetten. De komende jaren maken we met de corporaties afspraken hoe zij hierin kunnen investeren. Bovendien zetten we succesvolle initiatieven van elders in voor particuliere woningeigenaren.
- **Collectief inkopen faciliteren.** De gemeente faciliteert het collectief inkopen van duurzaamheidsmaatregelen, dit door bewoners hierover te informeren en themabijeenkomsten te organiseren waar geïnteresseerden elkaar kunnen ontmoeten.
- **Herbestemmen vastgoed.** De gemeente biedt mogelijkheden om vrijgekomen gebouwen een woonfunctie toe te kennen. Herbestemming van vastgoed leidt tot duurzaam gebruik van de bestaande voorraad.
- **Soepele regelgeving.** Met versoepelde regelgeving vergroten we de flexibiliteit en levensloopbestendigheid van de bestaande koop- en huurwoningen. Denk hierbij aan splitsing, aanbouw, vernieuwen en innoveren.
- **Toekomstbestendig bouwen.** Nieuwe gebouwen worden flexibel en toekomstbestendig gebouwd zodat ze voor meerdere doelgroepen passend zijn of eenvoudig passend kunnen worden gemaakt. Op deze manier kan slim worden ingespeeld op demografische ontwikkelingen. Dit geldt niet voor tiny-houses, waar eventueel zelfs op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling kan worden afgeweken van het Bouwbesluit.

Acties duurzaamheid

- Bruikbaarheid GPR onderzoeken, en vervolgens inzetten of alternatief bepalen.
- Uitvoering warmtetransitievisie
- Actief informeren inwoners over mogelijkheden toekomstbestendig wonen via het SVN.
- Stappenplan opstellen om de (in het bijzonder particuliere) woningvoorraad in 2050 klimaatneutraal te hebben..
- Inwoners samenbrengen en informeren over de mogelijkheden van collectief inkopen.
- Actief meedenken met eigenaren en stimuleren van levensloopbestendig maken van koop- en huurwoningen door bijvoorbeeld splitsing, omzetten, aanbouw, vernieuwen en innoveren.

2.4 Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Ambitie

Berg en Dal kent een hoge woonkwaliteit: landelijke en dorpse woonmilieus in een voor Nederlandse begrippen uniek landschap. De verschillende dorpen in de gemeente kenmerken zich door een rijk verenigingsleven en de kernen Groesbeek, Beek-Ubbergen en Millingen aan de Rijn hebben hun eigen voorzieningen. De gemeente zet in op deze kwaliteiten waarbij het bijhorende groene imago voorop staat. De gemeente streeft daarom naar groene en leefbare kernen. Wij zien leefbaarheid als een koepelbegrip voor onder andere groen, openbare ruimte, voorzieningen, maar ook voor sociale cohesie in buurten. We dagen ontwikkelaars uit om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen.

Om dit te bereiken zijn onderstaande speerpunten en richtinggevende opgaven vastgesteld:

- We hechten waarde aan voldoende groen, parkeermogelijkheden en bereikbare (basis)voorzieningen per kern. Door efficiënt en multifunctioneel gebruik van accommodaties zijn vanuit alle kernen ontmoetingsmogelijkheden bereikbaar. Inwoners bepalen voor een belangrijk deel zelf de leefbaarheid in een buurt/ kern. De gemeente staat daarom open voor een grotere verantwoordelijkheid voor de eigen buurt of kern. Dit kan door inwoners zorg te laten dragen voor het onderhouden van buurtgroen, speelvoorzieningen of het beheer van een dorps huis of ontmoetingscentrum.
- Bij transformatie en vernieuwbouw maakt de openbare ruimte integraal deel uit van de opgave. Hierin participeren gemeente, corporaties, zorginstellingen en andere betrokken partijen. Kwetsbare wijken uit de jaren uit de jaren '50 en '60 hebben hierbij extra de aandacht.
- Op 12 juni 2019 is de Regionale Adaptatie Strategie Rijk van Maas & Waal vastgesteld en het bijbehorende manifest ondertekend. In het kader hiervan is de gemeente bezig om plannen uit te werken om de periodiek optredende wateroverlast in met name de kernen Breedeweg en Beek te voorkomen. De voortgaande verstening van tuinen is een van de oorzaken van wateroverlast. Meer bewustwording bij inwoners voor het probleem en het nemen van concrete maatregelen tegen verstening kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het voorkomen van wateroverlast.

Terugkoppeling woononderzoek

De genoemde ambities kleuren we verder in op basis van de marktanalyse. Van daaruit zien we de volgende opgaven:

In de koopsector zien we op termijn een afvlakkende vraag in het goedkoopste segment. Er is wel vraag naar deze woningen, maar niet naar de woningen die in de bestaande voorraad staan. Dit kan leiden tot enerzijds een nieuwbouwvraag en anderzijds leegstand in bestaand aanbod. Daarom is er aandacht nodig voor het courant houden van de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld in het kader van de energietransitie). Dit is extra van belang gelet op de periode na 2030 als de vergrijzing op z'n top is. Dan komen door overlijden veel van deze woningen beschikbaar. Alleen voor de goede woningen is dan markt te verwachten. De verwachting is dat dan met name koopwoningen met een mindere kwaliteit of die veel investeringen vragen voldoende aangeboden worden: zowel in rijwoningen als tweekappers/vrijstaande woningen. Dit geldt voor de huur- en koopsector. Daarbij geldt dat kernen op afstand van Nijmegen hierin grotere risico's hebben dan kernen nabij de stad; zeker kernen zonder voorzieningen blijken in die situaties kwetsbaar. Door de huidige grote druk op de markt (die zich spreidt over de hele gemeente) wordt dit nu niet of nauwelijks ervaren. Dit kan een reden zijn om anticiperen op deze toekomst. Zo kan de spreiding van nieuwbouw over de kernen een iets zwaarder accent krijgen in kernen nabij Nijmegen en kan in de kernen verder weg meer marktspanning worden behouden en meer nadruk liggen op de kwaliteitsopgave.

De aanpak

Leefbaarheid

- **Kern- en wijkaanpak.** Gezien de veranderende demografie, de huidige woningmarkt, de energietransitie, de extramuralisering en de mogelijkheden vanuit de woningwet is de complexiteit om te werken aan leefbaarheid vanuit het 'woondomein' toegenomen. Er is een veelheid aan factoren die een rol spelen en de leefbaarheid in dorpen en wijken beïnvloeden. Daarom wil de gemeente samen met corporaties, maatschappelijke partners en inwoners in gesprek om te kijken op welke manier een kern of wijk het beste gediend is met wijzigingen in het woningaanbod.
- **Rol corporaties.** Wij blijven de corporaties vragen om zich in te zetten voor de leefbaarheid van onze buurten. Bij deze leefbaarheidsactiviteiten denken wij bijvoorbeeld aan bestrijding van woonoverlast en wijkbeheer, maar ook inbraakbeveiliging en groenvoorziening.

Werken aan de wijk- en kernopbouw

- **Koop/huur mix per wijk.** Om de leefbaarheid van buurten te waarborgen en ter voorkoming van concentraties 'probleemsituaties' zet de gemeente in op een strategisch voorraadbeleid. Dit houdt in dat de gemeente kiest voor een mix van huur- en koopwoningen. Een gezonde differentiatie van het woningaanbod houdt de wijken leefbaar, waarbij we op inbreidingslocaties ook de verdeling in de directe omgeving meewegen.
- **Bewaren marktspanning.** De woonkwaliteit van een buurt is gebaat bij een gezonde marktspanning, waardoor mensen vanuit een positieve keuze daar gaan wonen (en niet vanwege snelle beschikbaarheid). Door de huidige druk op de markt is dit niet merkbaar, maar in economisch mindere tijden kunnen de kernen verder van Nijmegen kwetsbaar blijken. Dit vraagt om tijdige ingrepen op plekken waar ontspanning optreedt; dit kan door naast toevoeging van nieuwe woningen tegelijkertijd te investeren in

verbetering van verouderde woningen in de wijken (bijvoorbeeld jaren '50- en '60-woningen). Middelen zijn transformatie (van huur naar koop, en terug), verdunning van bezit (minder woningen, meer groen). Anticiperend hierop vragen we de woningcorporaties in de kwetsbaardere wijken in onze gemeente woonblokken zoveel mogelijk als geheel in eigendom te houden, zodat toekomstige herstructurering makkelijker mogelijk is. Verkoop van nu al 'versnipperd' bezit blijft waardevol om ook in deze wijken variatie in bewoning te behouden. Hierover willen we met de woningcorporaties afspraken maken.

- **Aanpak versteende wijken.** Om een goede kwaliteit van de woonomgeving te garanderen werkt de gemeente vanuit de Regionale Adaptatie Strategie aan een beter woon- en leefklimaat in wijken. Dit is met een accent voor wijken die onder druk staan door een 'versteende' uitstraling en een gebrek aan groen in het straatbeeld; vaak wijken uit de jaren '50 en '60. Bij ontwikkelingen (sloop/nieuwbouw/transformatie) hanteren we de aanpak 'Steenbreek' en maakt de gemeente een kwaliteitsslag tot een groene leefomgeving. In het kader van de planning groenbeheer inventariseert de gemeente gebieden die hiervoor bij voorrang aangepakt worden.

Voorzieningen bereikbaar vanuit de kernen

- **Voorzieningen bereikbaar vanuit alle kernen.** Door de kleinschaligheid van de kernen zullen niet alle kernen naar de toekomst hun voorzieningenaanbod overeind kunnen houden. De snelheid en betekenis van verlies aan voorzieningen varieert per scenario: bijvoorbeeld ten aanzien van de afhankelijkheid en zelfredzaamheid van inwoners. Een goed woonklimaat is mede afhankelijk van bereikbaarheid van goede voorzieningen. Waar economisch draagvlak door versnippering onder druk komt te staan, zoekt de gemeente met exploitanten naar alternatieven. Clustering in grotere kernen Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek ligt

daarbij voor de hand. De gemeente is hierin volgend op de organische ontwikkeling in de dorpen.

- **Rekening houden met krimp.** Bij investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed vinden we het belangrijk om nu al rekening te houden met een mogelijke krimp van de bevolking na 2030. Zeker in kernen op afstand van Nijmegen speelt dit een rol; en mogelijk zelfs al eerder.

Acties leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

- Uitwerken kern- en wijkaanpak met corporaties, maatschappelijke partners en inwoners. Samen met deze partners de aanpak uitvoeren.
- Inzetten sociaal wijkbeheer en buurtbemiddeling samen met de corporaties in buurten en complexen met een concentratie van probleemsituaties.
- Afspraken maken met corporaties over gewenste differentiatie van bezit zonder versnippering.
- Inventariseren welke gebieden het sterkst versteend zijn, een stapsgewijze aanpak opstellen en deze uitvoeren.

2.5 Wonen en zorg

Ambitie

Het uitgangspunt is dat inwoners van Berg en Dal prettig kunnen leven en op termijn onbezorgd en goed verzorgd oud kunnen worden. Mensen met een zorgvraag kunnen met zo min mogelijk belemmeringen deelnemen aan de samenleving. Als gemeente hebben wij een rol om ervoor te zorgen dat er voldoende woningen zijn waarin mensen comfortabel kunnen wonen, ook

met een zorgbehoefte. Wanneer zelfstandig wonen niet meer gaat, willen wij in de gemeente voldoende plaatsen beschikbaar hebben om tegemoet te komen aan deze vraag. Om dit te laten slagen werken we graag samen met de inwoners zelf, met zorgpartijen en woningcorporaties.

Om dit te bereiken zijn onderstaande speerpunten en richtinggevende opgaven vastgesteld:

- Uitgangspunt is dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren. Inwoners worden gestimuleerd om zelf de verantwoordelijkheid te nemen. Zelf- en samenredzaamheid staat daarin centraal. Wonen met zorg betekent dan ook primair het wonen in een normale woonsituatie met de benodigde voorzieningen in de omgeving. Dit vraagt inzet van woonaanbieders, zorg- en welzijnsaanbieders, inwoners zelf en de gemeente. Deze inzet moet onderling afgestemd zijn, zodat de vraag naar wonen met zorg in samenhang wordt bediend.
- De toegenomen vraag naar wonen met zorg, in een beschutte en verzorgde omgeving, vangen we op door geschikte woningen toe te voegen. Wat geschikte woningen zijn stemmen wij af met onze maatschappelijke partners. Dit kan in de bestaande woningvoorraad of door nieuwbouw. In de bestaande voorraad levert de gemeente een bijdrage vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) door financiële ondersteuning bij woningaanpassingen. Idealiter worden woningaanpassingen echter al preventief door bewoners zelf gerealiseerd, gericht op comfortabel wonen.
- Het woonmilieu moet het langer thuis blijven wonen van senioren mogelijk maken/ stimuleren. Dit vraagt naast geschikte woningen ook voldoende en bereikbare voorzieningen voor zorg, ondersteuning en ontmoeting.
- De gemeente zet in op het intact houden en verder uitbouwen van de sociale zorgstructuur. Denk hierbij aan gemengde woonvormen voor jong en oud, door wijkopbouw en meer verantwoordelijkheid naar de

bewoners (in relatie met ‘samen werken aan zorg’. Hulp vanuit mantelzorgers is hiervan een onderdeel.

Terugkoppeling woononderzoek

De genoemde ambities kleuren we verder in op basis een analyse van de woningbehoefte naar wonen met zorg:

In de afgelopen jaren is er binnen het sociaal domein en in de zorgstructuur veel veranderd. De transformatie wordt gekenmerkt door ‘het organiseren van zorg dichtbij’, waardoor de komende jaren meer mensen met een zorgvraag thuis blijven wonen. Dit leidt tot een extra woonvraag. Deze vraag richt zich voor het overgrote deel op reguliere woningen. Echter een deel van de zorgbehoevenden zullen de voorkeur hebben voor een beschutte woonvorm. De behoefte aan deze woonvormen groeit tot 2029 met 450 woningen, vooral in de voorzieningenkernen met een accent op de huursector.

De aanpak

Voldoende geschikte woningen

- **Woningaanpassingen ondersteunen.** Wij hechten met het oog op de vergrijzing, en ook met het meer zelfstandig wonen van groepen zorgvragers (in alle leeftijdsgroepen) veel waarde aan voldoende geschikt woningaanbod. Wij ondersteunen mensen die hun bestaande woning comfortabeler en toegankelijker maken voor de oude dag.
- **Stimuleren doorstroming bij ouderen.** Veel ouderen wonen in een grote eengezinswoning die ongeschikt is wanneer ze minder mobiel worden. We vinden het belangrijk dat ouderen en inwoners met een zorg- of ondersteuningsbehoefte doorstromen naar een passende woning als zij dat wensen. We onderzoeken de mogelijkheden om dit te stimuleren, zoals voorrang bij doorverhuizen in de sociale huursector.
- **Toegankelijke woningen stimuleren.** Gewoon wonen in een toegankelijke woning ondersteunen we door bij nieuwbouw als ‘mits’ neer te leggen dat

woningen in grote mate aanpasbaar zijn. In de bestaande voorraad ondersteunen we toegankelijkheid door middel van de inzet van de SVn-Regeling Toekomstbestendig wonen, waarmee woningeigenaren hun woning kunnen aanpassen. Bovendien informeren we woningeigenaren en besteden de komende jaren extra aandacht aan kernen of buurten waar de toegankelijkheid van woning en woonomgeving beperkt zijn. Met de corporaties maken we afspraken over verbetering van toegankelijkheid van hun woningen. Dit doen we in alle kernen.

- **Toevoegen geclusterd wonen.** Voor mensen die een beschutte en verzorgde omgeving zoeken, zetten we in op de ontwikkeling van geclusterde woonvormen. Hierbij ligt het zwaartepunt bij de centrumkernen vanwege daar aanwezige voorzieningen; liefst geclusterd nabij voorzieningen en ontmoetingsplekken. Als richting voor ontwikkelingen geven we de aantallen aan de rechterzijde mee per periode. Bij de realisatie van zorgwoningen wil de gemeente mogelijkheden stimuleren om dit voor meerdere doelgroepen passend te maken. Daarnaast dienen het zowel huur- als koopwoningen te zijn.

	Geclusterd zonder zorg		Geclusterd met zorg	
	2019-2024	2024-2029	2019-2024	2024-2029
Beek	+10	+15	+15	+20
Berg en Dal	+10	+15	+10	+10
Groesbeek	+45	+50	+50	+60
Millingen	+20	+25	+20	+25
Ooij	+5	+5	+5	+5

- **Uitstroom beschermd wonen.** Er moet ruimte zijn voor groepen die zelfstandig gaan wonen: door uitstroom uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, instellingen voor mensen met een verstandelijke beperking of uitstroom uit de jeugdzorg. Vaak kan dit in ‘gewone’ sociale huurwoningen. Soms zijn specifieke woonvormen

gewenst. In dat geval gaat het om geclusterde woonvormen waar zorg nabij is, of aanwezig is (meer beschutting, veiligheid en zorg op afroep).

Zorg en voorzieningen in de buurt

- **Zorgvoorzieningen in 3 kernen.** De gemeente blijft inzetten op concentratie van zorgvoorzieningen in een aantal kernen: Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek. Hierin is er een volwaardig aanbod zorgvoorzieningen. In de omliggende kleinere kernen zijn er ambulante zorgvoorzieningen voor mensen die langer thuis wonen. Willen daarvoor met zorgpartijen, corporaties en inwoners samenwerken aan een integraal plan voor wonen met zorg.
- **Minder harde grens ‘zorgwoningen’ en ‘reguliere woningen’.** De gemeente wil zorglocaties zo veel mogelijk ontwikkelen als ‘reguliere’ woonlocaties, waarbij het zorgconcept een belangrijke extra waarde is voor bewoners. Daarmee kunnen we inwoners die een beschutte of geclusterde woonplek zoeken in een verzorgde omgeving extra kansen bieden. Van traditioneel intramuraal wonen naar ‘gewoon wonen met zorg’. Dit betekent enerzijds dat we woonzorgaanbod verspreid binnen een kern willen. Anderzijds betekent dit voor grootschalige zorglocaties als Dekkerswald dat hier ook ruimte is voor regulier wonen.

Acties wonen en zorg

- Ondersteunen en stimuleren woningaanpassingen voor oudere inwoners door ze te informeren en ze de weg te wijzen naar instanties en financieringsmogelijkheden.
- Benaderen en samenbrengen maatschappelijke organisaties en ontwikkelaars om geclusterd wonen te realiseren.
- Inzetten sociaal wijkbeheer en buurtbemiddeling samen met de corporaties in buurten en complexen met een concentratie van probleemsituaties.
- Afspraken maken met corporaties en ontwikkelaars over gewenste differentiatie van bezit zonder versnippering.

3 Ambitiekader woningbouw

Naar optimale planontwikkelingen

Dit actieplan geeft ontwikkelende partijen in de gemeente Berg en Dal houvast en richting bij de uitwerking van hun woningbouwplannen. In dit actieplan zijn daarom verschillende uitgangspunten opgenomen die de komende jaren prioriteit en aandacht hebben. In de praktijk zal het niet altijd mogelijk zijn om voor de 100% te voldoen aan alle wensen. Een te normatieve aanpak kan gewenste ontwikkelingen in de weg zitten. Daarom kiezen we voor een pragmatische aanpak van woningbouwplannen, waarbij de gemeente programmaregie voert. Dit houdt het volgende in:

- We dagen ontwikkelende partijen uit om ambitie te tonen, passend bij dit actieplan. Daarom zoeken we met ontwikkelende partijen naar een optimale invulling van het plan. Hierbij gaat het zowel om tempo in planrealisatie, het goed benutten van locaties als de kwalitatieve ambities uit dit plan.
- Concreet vragen wij ontwikkelende partijen per plan aan te geven op welke wijze zij optimaal bijdragen aan dit programma. Concessies en verschuivingen tussen segmenten kunnen nodig zijn, mits onderbouwd.
- Het college van B&W houdt regie op het totale programma. Zij toetst of er evenwicht is in het inspelen op de verschillende ambities, zodat voor alle aspecten aandacht is. Dat geeft houvast in het gesprek met ontwikkelaars.

Wij pakken de regie door:

- Monitoring van individuele plannen en toetsing aan het programma. Dit biedt een signalering ten aanzien van bouwtempo (versnellen) en differentiatie (programma).

- Inventariseren van belemmeringen op basis van kennis en ervaring. Daarmee in gezamenlijkheid komen tot een beter inzicht in de woningmarkt en in belemmeringen die planrealisaties in de weg staan.

Ambitiekader Berg en Dal	
Kwantitatief	Tot 2030: +1.200 woningen
Kwalitatief	
• Doorstroming	Stimuleren van doorstroming zodat woningen vrijkomen
• Duurzaamheid	Duurzame gebiedsgerichte ontwikkeling is leidend. Daarbij gaan we uit van: • Wanneer hier duidelijkheid over is: normering vanuit GPR • Verstening tegengaan en wijken vergroenen • Herbestemmen vastgoed
• Leefbaarheid	Goede verdeling koop/huur en duur/goedkoop in de wijk. Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grote plannen vanaf circa 5 woningen, variatie binnen het plan.
• Levensloopgeschied	Ja conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; • als eis op locatie nabij (200 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens
Invulling van het bouwprogramma	
• Sociale huurgrens Rijk: €900,07 per maand	30%
Prijspeil 2025, jaarlijkse indexering volgens definitie Rijk, afnameverplichting toegelaten instelling.	
• Betaalbare koopgrens Rijk: €405.000 of middenhuurgrens Rijk: €1184,82	37%
Prijspeil 2025, jaarlijks indexering volgens definities Rijk.	
• Vrij bouwprogramma	33%

Afwegingen woonzorginitiatief

Bij woonzorginitiatieven streven wij naar bijdrage op de volgende punten:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, gericht op voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg voor een brede doelgroep.
- Locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen in Groesbeek, Millingen aan de Rijn en Beek.
- Er is sprake van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het initiatief is gericht op de lokale behoefte (nader te onderbouwen door het nog uit te voeren woonzorgonderzoek), of wel een regionale functie heeft maar hiervoor afstemming is geweest met andere regiogemeenten.
- De beoogde locatie ligt op korte afstand van de zorg-, winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsfuncties. Zo moet het voor deze mensen mogelijk zijn om in de eigen omgeving te wonen, binnen het eigen sociale netwerk.

Bijlage scenario's

Scenario's: omgaan met onzekerheden

De toekomst laat zich moeilijk voorspellen. Afgelopen jaar heeft de gemeente daarom een woningmarktonderzoek uit laten voeren waarbij is uitgegaan van verschillende scenario's. In ieder scenario zijn de omstandigheden anders en liggen er dan ook andere uitdagingen voor de gemeente. We houden rekening met deze onzekerheden en gaan steeds op zoek naar wat minimaal nodig is in ieder scenario. We weten bijvoorbeeld dat mensen steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen, maar hoe groot de claim is op de zelfredzaamheid van mensen blijft onzeker. Ieder jaar gaan we daarom de ontwikkelingen op de woningmarkt monitoren en afhankelijk van de uitkomsten actualiseren we jaarlijks de opgaven en activiteiten.

Er zijn een viertal voor Berg en Dal relevante scenario's beschreven en doorgerekend. Hiertoe zijn twee kernonzekerheden in beeld gebracht, met veel betekenis voor het wonen in de verschillende kernen. Deze kernonzekerheden zijn:

- Stabiliteit / veranderlijkheid van de economie: is de economische ontwikkeling stabiel en geeft die zekerheid, of is die sterk veranderlijk met minder zekerheden?
- Technologische revolutie of evolutie: gaan technische ontwikkelingen snel en leidt dat tot een sterk ander gebruik van woningen en diensten, of gaan deze ontwikkelingen gestaag (meer trendmatig)?

De scenario's geven een voorstelling van een mogelijke toekomst. Bij ieder scenario zijn de belangrijkste ontwikkelingen voor de samenleving en woningmarkt uitgewerkt. Wat dit betekent is beschreven in de rapportages *De woningmarkt in vier scenario's* en *Scenario planning Wonen Gemeente Berg en Dal*.

Figuur: Invulling scenario's nav. Woningmarktonderzoek Actualisatie 2019 – 2029 door Companen.

