

HANZE  
STAD  
DOESBURG



# WOONVISIE 2017-2022 GEMEENTE DOESBURG

Doesburg: een thuis voor iedereen



**Opdrachtnemer:**  
COMPANEN Advies voor woningmarkt en leefomgeving.



# Inhoud

<b>Doesburg, een thuis voor iedereen</b>	<b>1</b>
<b>1 Visie als kompas</b>	<b>2</b>
<b>2 Wonen in Doesburg</b>	<b>4</b>
2.1 Doesburg richting 2030	4
2.2 Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen	5
<b>3 Opgaven van het woonbeleid</b>	<b>8</b>
3.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	8
3.2 Wonen en zorg	14
3.3 Duurzaamheid	17
3.4 De woningbouwopgave in regionaal perspectief	20
<b>4 Doelen en beleidskeuzes</b>	<b>24</b>
4.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	24
4.2 Wonen met zorg	24
4.3 Duurzaamheid	25
4.4 De woningbouwopgave in regionaal perspectief	26
<b>Bijlage 1: kaartbeelden geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking</b>	<b>28</b>
<b>Bijlage 2: kaartbeelden energetische kwaliteit van de woningvoorraad</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 3: (potentiele) bouwlocaties tot 2027</b>	<b>32</b>
<b>Bijlage 4: lijst met afkortingen</b>	<b>34</b>

# Doesburg, een thuis voor iedereen

## Voorwoord van de wethouder volkshuisvesting

*Doesburg geeft prioriteit aan voldoende beschikbare betaalbare, duurzame en levensloopbestendige woningen.*



Er is aanleiding de huidige woonvisie te actualiseren. De huidige visie, getiteld: **Bouwen aan een vitaal en sociaal Doesburg**, heeft een doorlooptijd tot 2020, maar houdt onvoldoende rekening met de huidige woningmarkt (de woonbehoefte), de gevolgen van de crisis en de hierdoor ontstane nieuwe regelgeving op het gebied van wonen en zorg. Voor een koopwoning kan minder worden geleend, hypotheeklen moeten verplicht worden afgelost en de fiscale aftrekbaarheid wordt versneld afgebouwd. Sociale huurwoningen worden gekoppeld aan een inkomenstoets; verdient men teveel, moet men zich begeven op de vrije huur- of koopmarkt. Daarnaast willen we dat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Dit vraagt om aanpassingen in de bestaande woningvoorraad en het –voorbereid op de toekomst – méér levensgeschikt bouwen.

Doesburg heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Dit betekent onder andere dat de bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd. Woningen moeten beter worden geïsoleerd en worden voorzien van nieuwe energiebronnen. Ik realiseer me dat dit een opgave van formaat is, maar bitter noodzakelijk voor onze toekomst en die van onze kinderen. Nieuw toe te voegen woningen moeten energieneutraal en – waar mogelijk - gasloos worden gebouwd. Waar wij zelf als gemeente eigenaar zijn van de grond stellen wij gasloos als voorwaarde. Particuliere grondeigenaren stimuleren wij eveneens gasloos te bouwen door onder andere een subsidie hiervoor in het vooruitzicht te stellen.

Afgelopen periode hebben wij met inbreng van maatschappelijke organisaties, vastgoedpartners en burgers de behoeften op het gebied van wonen (en zorg) geïnventariseerd en bediscussieerd. Dit hebben we gedaan aan de hand van een expertmeeting (15 februari 2017) en een woondebat (gehouden op 12 april 2017). Maar ook zijn feiten verzameld over hoe wonen en zorg nu is geregeld, hoe dit door onze burgers wordt ervaren en hoe de woon- en zorgvraag zich in de toekomst ontwikkelt. We hebben onwillekeurig 1500 Doesburgers uitgenodigd een enquête in te vullen over hun woonsituatie en hun toekomstverwachtingen. We mochten ruim 650 bruikbare antwoordformulieren terug ontvangen, waarvoor dank. Alle onder regie van bureau Companen uitgevoerde onderzoeken hebben mij en mijn collega bestuurders meer inzicht gegeven in de Doesburgse woonsituatie en hoe hierop het beste kan worden ingespeeld.

Stichting Woonservice IJsselland is, was en blijft met zijn circa 2000 woningen, voor ons een belangrijke volkshuisvester. Met deze enige echte Doesburgse woningcorporatie hebben wij vorm en inhoud gegeven aan de voor liggende nieuwe visie op het wonen.

Mijn dank gaat uit naar een ieder die heeft meegewerkt aan deze woonvisie. Samen zorgen wij voor een thuis voor iedereen.

Ik wens u veel leesplezier.

Met vriendelijke groet,  
Ellen Mulder - Metselaar  
(wethouder Volkshuisvesting)

# 1 Visie als kompas

## Aard en horizon van de woonvisie

In de Woonvisie 2017 - 2022 legt de gemeente Doesburg de prioriteiten van het lokale woonbeleid voor de komende jaren vast. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarbij wordt concreet ingezet op de komende vijf jaar, met een doorkijk naar de jaren daarna richting 2030, voor wat betreft de lange termijn ontwikkelingen die we in het oog willen houden. Bij het maken van keuzes kijken we immers niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst. De bevolkings-samenstelling verandert, de economie verandert en de woningmarkt verandert mee. Keuzes die we in 2017 maken, werken door in de komende decennia. De visie is dan ook geen gedetailleerde opsomming van onze activiteiten in de komende jaren. We zien de woonvisie als een 'kompas' waarmee we aangeven hoe we aankijken tegen de opgaven in het woonbeleid en de doelen die we willen bereiken. We geven daarmee richting en zetten een bestendige lijn uit voor de toekomst, maar zijn ons tegelijkertijd ook bewust dat we moeten kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en kansen die zich voordoen.

In de uitwerking van de visie is er dan ook ruimte voor dialoog over de juiste invulling. We zijn voor de realisatie van onze doelen immers mede-afhankelijk van andere partijen: Stichting Woonservice IJsselland, ontwikkelaars, beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties en de inwoners van de verschillende delen van de stad. Deze woonvisie is daarmee tevens een uitnodiging aan andere partijen om een bijdrage te leveren aan de uitvoering. Samen met stakeholders en inwoners geven we de komende jaren verder vorm aan het woonbeleid. Dit doen we door middel van nader uit te werken programma's op het gebied van wonen, zorg en duurzaamheid. Maar ook in uitvoeringsprojecten, die wij solitair dan wel met stakeholders oppakken, vormt de woonvisie een belangrijk kader.

Tenslotte vormt de woonvisie de leidraad voor een jaarlijkse cyclus van evaluatie, overleg en bijsturing samen met woningcorporatie Stichting Woonservice IJsselland en de huurdersorganisatie op basis van de Woningwet 2015. Op basis van de woonvisie leggen we in dialoog gezamenlijk de acties voor het komende jaar vast in prestatieafspraken op basis van de uitvoeringsagenda. In de prestatieafspraken kijken we tevens door naar de jaren daarop volgend. Het doorlopen van de cyclus is een gezamenlijke verantwoordelijkheid, waarbij de prestatieafspraken een gedeeld fundament leggen onder het volkshuisvestingsbeleid.

## Totstandkoming van de woonvisie

Voorafgaand aan het opstellen van deze woonvisie is, in samenwerking met Stichting Woonservice IJsselland, in de periode februari tot en met juni een woningmarktanalyse uitgevoerd om de opgaven voor het woonbeleid voor de komende periode gericht te kunnen definiëren. Eind juni is de rapportage van dit onderzoek aan de gemeenteraad ter beschikking gesteld en geplaatst op de gemeentelijke website. In het voorbereidingstraject voor de woonvisie is tevens de dialoog gezocht met belanghebbenden in de gemeente omtrent de aandachtspunten voor het woonbeleid. Dit is gedaan door een tweetal bijeenkomsten. In februari is een expertsessie georganiseerd met professionals op het gebied van wonen, zorg, betaalbaarheid en duurzaamheid. In april is een lokaal woondebat georganiseerd waar inwoners, de huurdersvereniging en professionals op het brede veld van wonen aanwezig waren. Tijdens deze bijeenkomsten is men in de gelegenheid geweest om relevante aandachtspunten voor het woonbeleid onder de aandacht te brengen. Deze aandachtspunten zijn waar relevant meegenomen in de uitwerking van de woningmarktanalyse en zijn als startpunt voor de beleidsvorming meegenomen. Van hieruit zijn na de zomer de eerste richtingen voor het beleid opgesteld en in de gemeentelijke werkgroep verder uitgewerkt.

Op basis van de inbreng in de werkgroep is de woonvisie inhoudelijk vormgegeven en eind november inhoudelijk gereed gekomen. Het beleid wordt verder geconcretiseerd in duurzaamheids- en zorgprogramma's en hieraan te koppelen uitvoeringsprojecten. Deze zullen in overleg met de betrokken partijen nader worden uitgewerkt.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 beschrijven we de strategische visie voor Doesburg in 2030, waar we ook met deze woonvisie invulling aan geven. Tevens lichten we een aantal belangrijke trends toe in maatschappelijke ontwikkelingen en het rijksbeleid. Deze trends stellen de gemeente voor belangrijke opgaven en hebben daarmee invloed op de woonvisie.

De thematische opgaven beschrijven we in hoofdstuk 3. We beschrijven in dit hoofdstuk een viertal thema's die bijzondere aandacht vragen van de gemeente en andere partijen op het gebied van het wonen.

In hoofdstuk 4 vatten we de doelen van het woonbeleid nog eens kernachtig samen.

## 2 Wonen in Doesburg

### 2.1 Doesburg richting 2030

#### Ontwikkelingen in de Doesburgse structuur

In 2016 is de Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030 vastgesteld. De toekomstige opgave die daarin verwoord is, ligt in het verbeteren en verduurzamen van de bestaande ruimtelijke structuur. In de structuurvisie is voor verschillende delen van de stad een koers uitgewerkt die ook voor het wonen, en dus voor de woonvisie van belang is. Zo is voor de binnenstad een facelift voorzien als hart van de Hanzestad Doesburg. Duurzaamheid en het historisch karakter staan voorop bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte van het centrum met het kernwinkelgebied. Voor de wijk Beinum wordt ingezet op 'dubbel duurzaam': verduurzaming van zowel woningen als woonomgeving door middel van herstructurering. Het centrum van Beinum zal ook in de toekomst een centrale functie houden voor dit stadsdeel. Een centraal ontmoetingspunt dat bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Een 'warenhuis' met maatschappelijke en sociale functies gecombineerd met de bestaande commerciële functies. Aan het voormalige bedrijventerrein aan de Koppelweg ontstaat ruimte voor experimenten met creatieve werkplekken en vernieuwende woonvormen, alles duurzaam uiteraard.



In oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Doesburg de Meerjaren Investeringsagenda (MIA) vastgesteld. Dit betekent impliciet dat zij de bereidheid heeft uitgesproken enkele miljoenen in de stad te investeren in thema's c.q. projecten die bijdragen aan een grotere welvaart en meer werkgelegenheid voor de stad en haar inwoners. Het gaat om:

1. Vitale Binnenstad - een grondige opknappbeurt van de binnenstad, van gevel tot gevel.
2. Doesburg Energieneutraal - investeringsvoorstellen die bijdragen aan het sneller voor elkaar krijgen dat de gemeentelijke organisatie, woningen en bedrijven energieneutraal zijn (om uitvoering te geven aan de ambitie om in 2050 energieneutraal en gasloos te zijn in heel Doesburg).
3. Doesburg Werkt - investeringen die ervoor gaan zorgen dat minder mensen afhankelijk zijn van een uitkering door het stimuleren van extra lokale werkgelegenheid in met name de toeristensector.

De eerste twee punten hebben een directe relatie met het wonen in de gemeente Doesburg. Deze visie sluit aan op de koers die is ingeslagen op deze terreinen. Daarbij is het bijvoorbeeld van belang dat de toegankelijkheid van de binnenstad voor mensen met een lichte fysieke beperking wordt meegenomen in het project Vitale Binnenstad. Door het verbinden van het sociale en fysieke domein ontstaat meerwaarde in het kader van omgaan met vergrijzing en mensen met een beperking. Niet alleen voldoende woningen dienen immers geschikt te zijn voor deze doelgroepen, maar ook de buitenruimte dient geschikt te zijn zodat mensen voorzieningen kunnen bereiken en elkaar kunnen ontmoeten om vereenzaming tegen te gaan. Daarvoor zijn bijvoorbeeld rollatorvriendelijke routes nodig met voldoende rustmogelijkheden in de vorm van bankjes.

In het kader van het project Doesburg energieneutraal wordt in de woonvisie aangesloten bij de (concept) Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050, waarin ook verschillende doelstellingen met betrekking tot het wonen zijn opgenomen.

### Bevolkingsontwikkeling en woningvraag

De bevolking van Doesburg vergrijst en ontgroent (meer ouderen en minder jongeren). Hierdoor verandert de huishoudenssamenstelling; er komen meer één- en tweepersoonshuishoudens. Meer kleine huishoudens betekent voor de komende periode van ongeveer 5 jaar (vanaf nu tot ongeveer 2022) nog een toename van de woningvraag met ruim 40 woningen op basis van de provinciale prognose voor de gemeente Doesburg. Daarna zal de woningbehoefte gaan teruglopen, met ongeveer 30 woningen in de periode tussen 2022 en 2027 en daarna nog iets sterker.

Tevens verandert de samenstelling van de kwalitatieve vraag. Nu al is 68% van de huishoudens een één- of tweepersoonshuishouden. Met de doorgaande vergrijzing zal dit aandeel toenemen, veranderen de woonvoorkeuren en zal de toegankelijkheid van de woningvoorraad meer van belang worden.

## 2.2 Wettelijk kader en maatschappelijke ontwikkelingen

Het rijk heeft een aantal ingrijpende maatregelen genomen om 'een eerlijke en goedlopende woningmarkt' binnen bereik te brengen (regeerakkoord kabinet Rutte-II, voortgezet onder het regeerakkoord Rutte-III). Het doel van de maatregelen is enerzijds om te voorkomen dat huishoudens te hoge hypotheek afsluiten, anderzijds om de doorstroming tussen de sociale huursector en de vrije sector op gang te brengen. De maatregelen kunnen zorgen voor een vraagverschuiving van koop naar huur en van sociale huurwoningen naar particuliere huurwoningen in het vrije huursegment. Daarnaast is een aantal wettelijke regelingen aangepast die van invloed zijn op de vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen. We lichten de veranderingen die van invloed zijn op deze woonvisie kort toe.

### Zwaardere hypotheeknormen

Woonconsumenten moeten aan zwaardere eisen voldoen om in aanmerking te komen voor een hypotheek. Ze kunnen niet alle kosten die met de aankoop van hun woning samenhangen meefinancieren en moeten verplicht (een deel van) hun hypotheek aflossen. Deze maatregelen hebben

tot gevolg dat met name een deel van de starters op de woningmarkt ervoor kiest (eerst) een woning te huren in plaats van te kopen of bijvoorbeeld langer in het ouderlijk huis of op kamers te blijven wonen. Tevens wordt de hypotheekrenteaftrek versneld afgebouwd, waardoor het fiscale voordeel van het eigen woningbezit wordt beperkt.

### Middeninkomens zijn aangewezen op de goedkope koop- en de vrijhuursector

Op basis van de Woningwet mogen woningcorporaties het grootste deel van de vrijkomende woningen (80%) alleen toewijzen aan mensen die daar op grond van hun inkomen recht op hebben (huishoudens met een inkomen tot de toewijzingsgrens van € 36.165,-, prijspeil 2017). Daarnaast geldt op dit moment een tijdelijke regeling waardoor zij 10% van de vrijkomende woningen mogen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165,- en € 40.349,-. De overige 10% mogen zij toewijzen aan huishoudens met een hoger inkomen. Deze maatregel moet zorgen voor een betere beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hogere inkomens zijn aangewezen op aanbod in de vrije sector. Daarbij is het uiteraard wel van belang dat er ook ruimte voor doorstroming is, en dus voldoende aanbod in de goedkope en middeldure koop en de particuliere huur.

### Woningwet

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. De Woningwet en het daarbij horende Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) hebben gevolgen voor het takenpakket van woningcorporaties. In de herziene Woningwet is uitputtend vastgelegd wat behoort tot 'het terrein van de volkshuisvesting' en wat niet. De mogelijkheden voor woningcorporaties om te investeren in commercieel en in mindere mate ook in maatschappelijk vastgoed zijn beperkt. Onder de herziene Woningwet is veel gedetailleerder geregeld hoe woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties met elkaar samenwerken. Woningcorporaties moeten naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad in de woonvisie. Hierover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt.

### Extramuralisering

In 2015 zijn een aantal ingrijpende hervormingen in het zorgstelsel doorgevoerd, waaronder de invoering van de nieuwe Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO 2015). Meer ouderen, mensen met een licht verstandelijke beperking of een psychiatrische stoornis blijven zelfstandig wonen en krijgen zorg en ondersteuning thuis. Met de WMO 2015 zijn gemeenten verantwoordelijk geworden voor een groter deel van de ondersteuning van mensen met een lichte zorgvraag. Voor mensen met een zware zorgvraag blijft intramurale opname mogelijk.

Het uitgangspunt voor de stelselwijzigingen in het sociaal domein is dat de zelfredzaamheid van de burger maximaal dient te worden gefaciliteerd en gestimuleerd. Goede ondersteuning en - nog belangrijker - goede gezondheid en actieve deelname aan de maatschappij zijn namelijk niet alleen een zaak van de overheid. Burgers zijn samen met hun netwerk in de eerste plaats zelf verantwoordelijk.

Desalniettemin moeten mensen die het echt nodig hebben, kunnen blijven rekenen op de ondersteuning door de overheid. Ondersteuning die aansluit bij de behoefte van burgers en aansluit bij hun mogelijkheden. Gemeenten kunnen op deze manier beter inspelen op de behoefte van burgers. De stelselwijzigingen zijn erop gericht dat:

- mensen sneller geholpen worden bij hun zorg- of ondersteuningsvragen;
- mensen zorg en ondersteuning krijgen die zo nauw mogelijk aansluit op hun persoonlijke (thuis)situatie, mogelijkheden en netwerk;
- mensen die anderen zorg of hulp (willen) bieden, daarvoor alle ruimte en steun krijgen;
- de omvang en de kosten van de verzorgingsstaat beperkt worden.

Een gevolg hiervan is dat minder mensen in aanmerking komen voor opname in een intramurale instelling. Met name voor de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) doelgroep kan dit betekenen dat een zwaardere doelgroep in de woonwijken gaat wonen, veelal in de sociale woningvoorraad, die voorheen in een intramurale instelling terecht konden.



Een ander gevolg is dat mensen met een zorg of ondersteuningsvraag gefaciliteerd worden in het langer zelfstandig thuis wonen. Er is dus een tendens van minder intramuralisering naar meer extramuralisering gaande. Dit leidt tot meer druk op voorzieningen en een grotere behoefte aan kleinschalige woonvormen.

## 3 Opgaven van het woonbeleid

In dit hoofdstuk worden de opgaven van het woonbeleid benoemd en wordt toegelicht op welke manier uitvoering wordt gegeven aan deze opgaven. Daarbij worden een aantal thema's uitgewerkt die in de gemeente Doesburg aandacht behoeven:

- beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- wonen met zorg;
- duurzaamheid;
- de woningbouwopgave in regionaal perspectief.

### 3.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Balans op de woningmarkt heeft niet alleen betrekking op de nieuwbouwopgave in relatie tot doelgroepen waarvoor deze gerealiseerd moet gaan worden, maar heeft ook betrekking op de beschikbaarheid van het huidige woningaanbod voor verschillende doelgroepen (zowel met betrekking tot gezinssamenstelling als inkomensgroep). Het gaat dan enerzijds om de vraag of de huidige woningvoorraad voldoende aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag nu en in de toekomst. Zijn er voldoende betaalbare woningen, gezinswoningen, centrumstedelijke woningen, levensloopbestendige woningen, etc. om de verschillende doelgroepen te kunnen huisvesten?

Anderzijds is ook de in- en doorstroming op de woningmarkt van belang in het kader van beschikbaarheid én betaalbaarheid. Gebrek aan doorstroming op de woningmarkt zorgt voor mismatches tussen vraag en aanbod. Een woningmarkt in balans biedt voor alle doelgroepen een reëel aanbod voor instroom en doorstroom. Daarop zijn echter veel factoren van invloed.

#### Effect Woningwet 2015

De veranderingen in de woningwet die in 2015 zijn doorgevoerd hebben op een aantal punten effect op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen voor verschillende doelgroepen of inkomensgroepen:

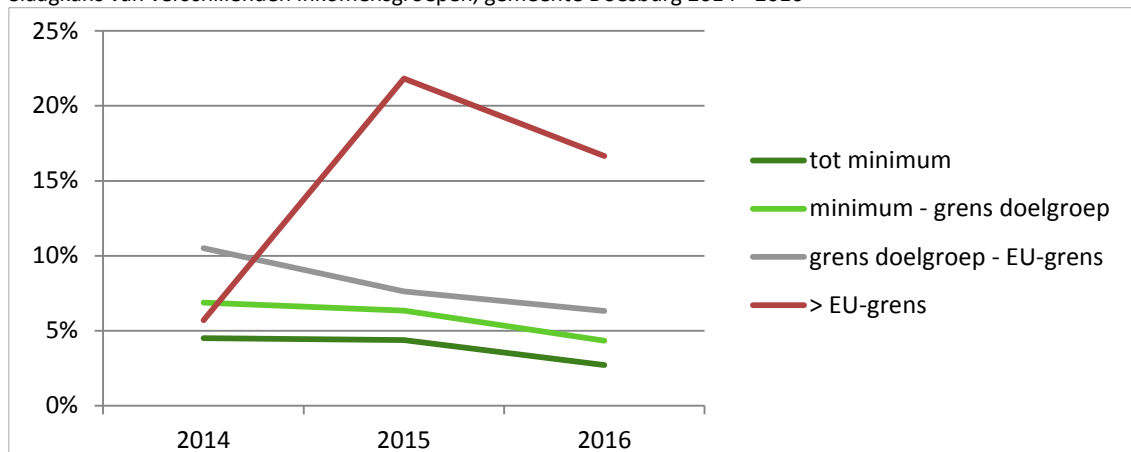
- *Inkomensgrens voor toetreding sociale huur:* doordat inkomens boven de inkomensgrens van ongeveer € 36.000 in 2017 nog slechts beperkt in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, blijven deze huishoudens die nu al in een corporatiewoning wonen zitten. Zij komen immers niet meer in aanmerking voor een andere sociale huurwoning, maar verdienen vaak ook te weinig voor een hypotheek of (duurdere) vrije sector huur. Daarbij is het aanbod aan goedkope koopwoningen en in sterkere mate vrije sector huur ook beperkt. Zij hebben dus weinig mogelijkheden op de markt. Dit belemmert de doorstroming en beïnvloedt daarmee de slaagkans voor andere woningzoekenden op de sociale huurmarkt ook in negatieve zin doordat er minder woningen vrij komen.
- *Passend toewijzen:* woningen in het sociale segment moeten 'passend' worden toegewezen, dat wil zeggen dat huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning moeten krijgen toegewezen in de prijsklasse tot de voor hen geldende aftoppingsgrens. Deze grens ligt, afhankelijk van de gezinssamenstelling, op een huur tot en met € 592,55 (1-2 persoonshuishouden) of tot en met € 635,05 (3 of meerpersoonshuishouden, peiljaar 2017). Door deze aanpassing veranderen de slaagkansen voor verschillende inkomensgroepen (afhankelijk van de beschikbaarheid van voldoende huurwoningen in de voor hen bereikbare huurklassen) én zien we een (landelijk) verschuiving optreden in het zoekgedrag van huishoudens. Er is over het algemeen meer belangstelling voor woningen met een huur tot de geldende aftoppingsgrenzen, waardoor de druk op dit segment toeneemt. Dit zien we duidelijk terug in de ontwikkeling van de slaagkans voor een passende sociale huurwoning voor verschillende inkomenscategorieën. Omdat er minder huurwoningen in de lagere huurprijsklassen vrijkomen en huishoudens alleen voor die woningen in aanmerking komen, neemt hun slaagkans af ten gunste van de slaagkans van hogere inkomens, zie onderstaande

figuur. Daarbij moet echter ook in gedachte gehouden worden dat er ook sprake is van meer vraag op de huurmarkt (een lichte stijging van actief woningzoekenden in de periode 2014 - 2016), wat de slaagkans ook beïnvloedt.

In de figuur worden verschillende inkomensgroepen benoemd:

1. De groep huishoudens met een inkomen tot het sociaal minimum (bijstandsniveau).
2. De groep huishoudens met een inkomen tussen het sociaal minimum als ondergrens en de inkomensgrens voor de huurtoeslag (minimum – grens doelgroep). De eerste en tweede groep gezamenlijk vormen de ‘doelgroep van beleid’ oftewel de ‘primaire doelgroep’ die in aanmerking komt voor sociale woningbouw.
3. De groep huishoudens die niet meer in aanmerking komt voor huurtoeslag, maar op grond van hun inkomen nog wél recht heeft op een sociale huurwoning, ook wel de ‘secundaire doelgroep genoemd’ (grens doelgroep – EU inkomensgrens in het kader van het toewijzingsbeleid).
4. De groep huishoudens met een hoger inkomen dan de inkomensgrens waarmee zij nog mogen toetreden tot een sociale huurwoning (> EU grens, ongeveer € 36.000 in 2017).

Slaagkans van verschillenden inkomensgroepen, gemeente Doesburg 2014 - 2016



Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017.

### Benodigde omvang van de kernvoorraad

Op dit moment zijn er rond 2.615 huishoudens in de gemeente Doesburg die een inkomen hebben waarmee ze recht hebben op een sociale huurwoning, namelijk een inkomen tot € 36.165 (prijspeil 2017). Daarvan wonen ongeveer 1.674 huishoudens ook daadwerkelijk in een sociale huurwoning van de woningcorporatie. De overige 940 huishoudens wonen in (goedkope) koopwoningen en de particuliere/vrije sector huur (die overigens met betrekking tot de huurprijs ook in het sociale segment kan vallen).

Er zijn in totaal zo'n 2.085 sociale huurwoningen van woningcorporatie Stichting Woonservice IJsselland in Doesburg. In deze sociale huurwoningen wonen ongeveer 410 huishoudens met een inkomen boven € 36.165. Met dit inkomen hebben zij volgens de Woningwet dus geen recht meer op een sociale huurwoning wanneer zij opnieuw een woning zoeken (een klein aandeel uitzonderingen daargelaten) en zijn zij in principe “goedkope scheefwoners”. In de woning waar zij wonen mogen zij wel blijven wonen, al naar gelang met een inkomensafhankelijke huurverhoging. Stichting Woonservice IJsselland heeft echter nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te berekenen. Het sturingsinstrument inkomensafhankelijke huurverhoging kan overigens ook bijdragen aan meer differentiatie in doelgroepen in de wijken en kan van daaruit ook een positief effect hebben. Het aantal huishoudens dat scheefwoont is in Doesburg zo'n 20%, wat relatief laag is ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 27%. De sociale huursector in Doesburg wordt daarmee ingezet voor de groep waarvoor zij bedoeld is.



# STRUCTUURVISIE DOESBURG 2030

## KOERS CENTRUM BEINUM



Onderstaande tabellen geven de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep weer in relatie tot de ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad. Op basis van een tweetal economische scenario's (een lager economisch scenario van 0% groei en een scenario met een wat hogere economische groei van 1,2% groei) is hierin de behoefte aan sociale huurwoningen doorgerekend voor de periode 2016 – 2022 en de periode 2016 - 2032. Daarbij is er van uitgegaan de huidige regelgeving rondom toetreding in de sociale huur en een stabiele scheefheid op het huidige niveau, rond 20%.

Op basis van de economische ontwikkeling varieert de gewenste omvang van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen voor het jaar 2022 tussen 1.970 woningen bij een hoger economisch scenario en 2.118 woningen bij een lager economisch scenario. Voor de langere doorkijk naar het jaar 2032 varieert de gewenste omvang van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen tussen 1.720 woningen bij een hoger economisch scenario en 2.089 woningen bij een lager economisch scenario.

Op basis van deze cijfers bestaat er bij een positief economisch scenario een theoretisch 'overschot' aan sociale huurwoningen in de kernvoorraad op basis van autonome ontwikkeling van de corporatiedoelgroep (zonder extra instroom van buiten de gemeente Doesburg) bij gelijkblijvende regelgeving voor toetreding tot een sociale huurwoning. Bij het thema 'woningbouwopgave in regionaal perspectief' gaan we daar verder op in, waarbij ook alternatieve sporen in de vraagontwikkeling worden verkend.

Ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur en de benodigde kernvoorraad in 2022

Aantal woningen van woningcorporaties in 2016	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2016	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) 2016	Ontwikkeling 2016 - 2022 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2022 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
2.085	1.674	411 20%	- 92 tot +27	1.970 tot 2.118

Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS 2017, bewerking Companen.

Ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur en de benodigde kernvoorraad in 2032

Aantal woningen van woningcorporaties in 2016	Omvang < € 34.911 in corporatie-woning in 2016	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) 2016	Ontwikkeling 2016 - 2032 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2032 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
2.085	1.674	411 20%	- 292 tot +3	1.722 tot 2.089

Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS 2017, bewerking Companen.

## Starters

Voor nieuwe toetreders tot de sociale huurwoningmarkt is het wonen de afgelopen jaren in verhouding tot eerdere generaties starters duurder geworden. Dat komt doordat woningcorporaties in heel Nederland hun huren bij mutatie hebben opgetrokken naar hogere niveaus (huurharmonisatie). Vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de van toepassing zijnde 'aftoppingsgrens<sup>1</sup>'. Deze maatregel voorkomt betalingsproblemen bij startende huishoudens met lage inkomens. Dit betekent echter dat er ook voldoende woningen met huren onder de (eerste) aftoppingsgrens beschikbaar moeten zijn om de vraag van mensen uit deze lage inkomensgroep te kunnen accommoderen zodat hun slaagkansen op de woningmarkt voldoende blijven. In Doesburg liggen de huidige netto huurprijzen van ruim 80% van de sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens. Ook de streefhuren liggen voor 78% onder deze grens.

De voorraad sociale huurwoningen in deze prijsklasse is anno 2017 in principe dan ook voldoende om starters een kans te geven in Doesburg. De gemeente vindt het belangrijk dat de slaagkansen voor starters die in Doesburg willen wonen ook in de toekomst voldoende aandacht krijgt. Een groot deel van de jongeren in Doesburg trekt echter, voor werk of studie, naar andere steden als zij voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Daarbij zijn zowel steden in de omgeving, zoals Arnhem en Nijmegen, als studentensteden als Utrecht en Amsterdam populair. Dit is een verschijnsel dat landelijk gezien in kleinere gemeenten (buiten het Randstedelijk gebied) zichtbaar is. Een deel van deze starters keert op een later punt in de woon carrière weer terug naar de gemeente van afkomst. Het is van belang om ook deze terugkerende groep voldoende mogelijkheden te bieden om zich weer in Doesburg te vestigen.

<sup>1</sup> Deze aftoppingsgrens ligt, afhankelijk van de gezinssamenstelling, op een huur tot en met € 592,55 (1-2 persoonshuishouden) of tot en met € 635,05 (3 of meerpersoonshuishouden, peiljaar 2017).

## STRUCTUURVISIE DOESBURG 2030

### KOERS HALVE MAANWEG



### Middeninkomens

Door de hantering van inkomensgrenzen voor de toegang tot de sociale huursector is een groep huishoudens met middeninkomens (boven de toewijzingsgrens van € 36.165) grotendeels aangewezen op woningen in de vrije huursector en de koopwoningmarkt. In Doesburg valt met 43% een relatief groot deel van de koopsector onder de 'goedkope koop' (tot een WOZ-waarde van € 180.000), waardoor er voor middeninkomens buiten de particuliere huur ook een redelijk koopaanbod is. Niet alle huishoudens in deze inkomensgroep willen of kunnen echter een woning kopen, waardoor zij zijn aangewezen op de vrije huursector. Als gemeente willen we in samenwerking met Stichting Woonservice IJsselland middels een pilot onderzoeken hoe groot het animo voor vrije sector huur vanuit deze groep is, en welke mogelijkheden we hen kunnen bieden. In de pilot zal een aantal woningen van de woningcorporatie die geliberaliseerd kunnen worden in de niet-DAEB tak van de corporatie worden aangeboden om te zien hoe groot de vraag vanuit de middeninkomensgroep daadwerkelijk is en in welke mate voor hen meer aanbod gecreëerd zou moeten en kunnen worden.

In de DAEB-tak wordt de taak van een woningcorporatie om woningen aan te bieden als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) in het sociale segment gerealiseerd. De doelstelling is om woonruimte te verzorgen voor diegenen in de samenleving die daar door hun inkomenssituatie op de vrije markt onvoldoende gelegenheid voor hebben. In de niet-DAEB tak kan een woningcorporatie woningen onderbrengen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (in 2017 met een huurprijs van meer dan € 711,- per maand). Deze woningen vallen niet meer in het sociale segment, maar kunnen wél een belangrijke rol vervullen op de woningmarkt in het aanbod voor de middeninkomensgroep die niet meer in aanmerking komt voor een huurwoning in het sociale segment.

### Bijzondere doelgroepen

Een toename van het aantal mensen dat met een zorgvraag zelfstandig woont in reguliere woonwijken, brengt ook weer nieuwe opgaven met zich mee. Vaak hebben mensen met een zorgvraag, die bijvoorbeeld uitstromen uit de GGZ Beschermd Wonen, een laag inkomen. Wanneer zij een woning zoeken, betreft dit vaak een sociale huurwoning in de lagere huurprijsklassen (in verband met het passend toewijzen). In de gemeente Doesburg gaat het om een betrekkelijk klein aantal mensen dat vanwege uitstroom uit GGZ Beschermd Wonen een plek zoekt in een reguliere woning, hooguit enkele gevallen per jaar (zie het thema 'Wonen en zorg'). Toch kan het 'begrip' van andere buurtbewoners voor



deze doelgroepen ook op deze kleine schaal wel een aandachtspunt zijn. Aan een optimale integratie moet gezamenlijk worden gewerkt en er moet voldoende begeleiding zijn om het zelfstandig wonen te ondersteunen.

Naast bijzondere doelgroepen in het kader van de extramuralisering van de zorg zijn er ook andere groepen die geregeld 'urgent' afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning, zoals mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorg traject. Ook arbeidsmigranten en vergunninghouders hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. De afgelopen jaren zijn veel werknemers uit Oost-Europese landen als arbeidsmigrant naar Nederland gekomen om te werken in de landbouw, het transport en de industrie. Recent komen daar ook werknemers uit Zuid-Europese landen bij. Arbeidsmigranten die naar Nederland komen om zich permanent te vestigen kunnen doorgaans op reguliere wijze aan woonruimte komen.

Vluchtelingen die een verblijfsvergunning hebben gekregen komen in aanmerking voor huisvesting in een Nederlandse gemeente. Deze groep wordt ook wel 'vergunninghouders of statushouders' genoemd. Daarvoor krijgen alle gemeenten per halfjaar een taakstelling toebedeeld gerelateerd aan de omvang van de gemeente. Op die manier wordt de huisvesting van vluchtelingenhuisvesting zo gelijkmatig mogelijk verdeeld. De afgelopen periode is er vooral behoefte geweest aan 1 persoonswoningen voor jonge vluchtelingen en grotere woningen voor gezinnen (6 persoons). Beide woonvormen zijn slechts beperkt beschikbaar in Doesburg. De toestroom van vluchtelingen fluctueert sterk, waardoor het lastig is een inschatting te maken van het aantal woningen dat benodigd is voor toewijzing aan deze groep de komende jaren.

### Betaalbaarheid van het wonen

In Doesburg is de groep 'lagere inkomens', huishoudens met een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning ongeveer 57%. De hogere inkomens, waarmee men in principe geen recht heeft op een sociale huurwoning, maken 43% van de huishoudens uit in Doesburg. Daarmee is de groep lagere inkomens relatief groot, waardoor het van belang is om betaalbaarheidsproblemen goed in beeld te hebben om beleid op te kunnen ontwikkelen en bij te kunnen sturen waar nodig.

Uit de woningmarktanalyse komt naar voren dat ongeveer een kwart van de huishoudens in Doesburg moeite heeft om rond te komen. Deze groep huishoudens telt in verhouding meer gezinnen met kinderen en 1-2 persoons huishoudens in de leeftijdscategorie 30 - 65 jaar. Jongeren en oudere 1-2 persoons huishoudens hebben in verhouding juist weer minder vaak moeite om rond te komen.

Een groot deel van de huishoudens die moeite heeft om rond te komen in Doesburg woont in een (sociale) huurwoning. Ongeveer 40% van de huurders heeft moeite om rond te komen, tegenover 7% van de huishoudens in een koopwoning. Vooral huurders in de laagste huurprijsklasse (tot de kwaliteitskortingsgrens van € 410,- per maand) hebben in verhouding moeite om rond te komen. Dit heeft vooral te maken met een inkomensprobleem, en dus niet met te hoge huurprijzen. De groep in de hoogste klasse van de sociale huur (tussen de tweede aftoppingsgrens van € 635,- en de liberalisatiegrens van € 710,- per maand, peiljaar 2017) heeft ook vaker moeite om rond te komen. In deze klasse krijgen huishoudens geen huurtoeslag meer, wat dus een direct gevolg heeft voor de betaalbaarheid van het wonen voor hen. De groep die wel huurtoeslag ontvangt heeft in verhouding minder vaak moeite om rond te komen omdat de huurtoeslag een dempend effect heeft op betaalbaarheidsproblemen rondom het wonen.

Wonen is een basisbehoefte die voor iedereen een goede invulling moet krijgen. De gemeente vindt het belangrijk dat ieder huishouden, in principe een betaalbare woning kan vinden die aansluit bij de woonbehoeften. De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk, zowel als gevolg van de economische crisis die we achter ons hebben als door veranderingen in het rijksbeleid. De gemeente beschouwt het als haar taak om samen met partners te kijken hoe de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen ook voor lagere- en middeninkomens kan worden geborgd in de gemeente.

De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen waar mogelijk afspraken met de woningcorporatie over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de

beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen. Daarbij worden tevens keuzes gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Van belang daarbij is dat er tussen de betrokken partijen heldere afspraken worden gemaakt over het kwaliteitsniveau dat de woningbouwcorporatie bij nieuwbouw kan leveren in relatie tot de betaalbaarheid van de huurprijs. De betaalbaarheid van het wonen is tevens gebaat bij het verbeteren van de energieprestaties van woningen. Minder energiegebruik leidt immers tot een lagere energierekening. Ook hierover worden met de woningcorporatie reeds geruime tijd afspraken gemaakt die worden gecontinueerd. Voor de nieuwbouw worden deze afspraken met het oog op klimaatverandering verder aangescherpt. Gasloos, energieneutraal, CO<sub>2</sub>-neutraal en 'nul-op-de-meter' zijn hierin sleutelbegrippen.

Zelf zorgt de gemeente voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten bij de laagste inkomens en draagt zij zorg voor effectief minimabeleid en schuldhulpverlening. Met de corporatie wordt indien nodig afgestemd over het incassobeleid.

## 3.2 Wonen en zorg

Door de trend van vergrijzing zal het aantal ouderen de komende 20 jaar aanzienlijk toenemen. Mensen wonen langer zelfstandig thuis, en hebben daar een geschikte woning én woonomgeving voor nodig. Denk bijvoorbeeld aan de toegankelijkheid van de woning voor mensen met een lichte fysieke beperking, hun mogelijkheden voor het onderhoud van de woning, noodzakelijke voorzieningen die binnen bereik zijn en sociaal contact en ondersteuning die binnen bereik zijn.

Door de extramuralisering van de zorg die in 2015 is ingezet krijgen mensen met een zorgvraag minder vaak een indicatie voor intramuraal wonen op een zorglocatie. Het wonen en de zorg worden steeds verder gescheiden. Mensen met een zorgvraag worden geacht zelf in hun woonbehoeften te kunnen voorzien, en de zorg die zij nodig hebben separaat te regelen. Dit geldt bijvoorbeeld voor ouderen, GGZ cliënten en (licht) verstandelijk gehandicapten. De vraag naar Beschermd Wonen (intramuraal) neemt daardoor naar verwachting af, maar de vraag naar tussenvormen van begeleid wonen kan toenemen (extramuraal geclusterd, waar wel zorg mogelijk is). Voor veel mensen die eerder in een Beschermd Wonen situatie terecht konden is de overstap naar volledig zelfstandig wonen immers vaak te groot, waardoor een tussenvorm met begeleiding wenselijk kan zijn. Een groot deel van de mensen die zelfstandig wonen zal echter steeds vaker gewoon in een reguliere woonwijk komen te wonen. Daarom is het belangrijk dat ook daar voldoende ondersteuning voor handen is om mensen te ondersteunen in hun zelfstandigheid.

### Vergrijzing en zelfstandig wonen

Ook in de gemeente Doesburg wonen relatief veel ouderen en is net als in heel Nederland sprake van een dubbele vergrijzing. Het aantal ouderen neemt toe en zij worden steeds ouder, maar ook vaker vitaal oud. Anno 2017 is in Doesburg 14% van de huishoudens een 1-2 persoons huishouden in de leeftijdscategorie 75+. In 2022 zal dat aandeel zijn opgelopen naar 17% en in 2032 naar 22%. Een deel van deze huishoudens zal op termijn een ondersteuningsvraag ontwikkelen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Bovendien zien we een vermaatschappelijking van de zorg, waardoor mensen met een zorgvraag ook vaker 'thuis' blijven wonen. Door deze ontwikkelingen neemt het aantal ouderen dat een beroep doet op specifieke woonvormen toe. Te denken valt aan beschutte woonvormen (geclusterd/verzorgd/beschut wonen) waar men zelfstandig kan wonen maar waar tevens zorg met de nodige ondersteuning en veiligheid wordt geboden.

Naast specifieke woonvormen neemt ook de behoefte aan 'reguliere' woningen die comfortabel en makkelijk toegankelijk zijn (levensloopbestendig) toe. In het kader van nieuwbouw streven wij na dat zoveel mogelijk woningen die worden gerealiseerd levensloopbestendig zijn, zowel reguliere woningen als woningen die gericht zijn op het faciliteren van deze doelgroep. Het grootste deel van de woningvoorraad voor de komende decennia bestaat echter al. De mate waarin deze bestaande woningvoorraad geschikt is voor mensen met een lichte fysieke beperking is daarom zeker relevant.

Op dit moment zijn er ongeveer 1.200 woningen zonder meer geschikt voor mensen met fysieke beperkingen in heel de gemeente Doesburg. Een behoorlijk deel van de woningvoorraad, zo'n 1.500 woningen, zal met relatief eenvoudige maatregelen aan te passen zijn om geschikt te maken voor mensen met een lichte fysieke beperking. Daartoe is voorlichting over veiligheid en kleine aanpassingen in de woning van belang om bewustwording te creëren met betrekking tot noodzakelijke voorbereidingen op het langer zelfstandig thuis wonen. In bijlage 1 zijn enkele kaartbeelden opgenomen, waarin de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking is weergegeven per wijk.

Ouderen zijn zich vaak niet bewust van risico's in hun woning: een gladde vloer in de badkamer, een steile trap, toegankelijkheid van ruimten en te openen ramen en deuren. Valincidenten komen veel voor bij ouderen, en leiden vaak tot ziekenhuisopname. Relatief kleine aanpassingen kunnen deze risico's behoorlijk verminderen. Gerichte voorlichting op deze thema's blijkt effectief om mensen na te laten denken over dit soort aanpassingen.

Voor het beleid rondom langer zelfstandig wonen sluiten we in de woonvisie aan bij het Beleidsplan Wet maatschappelijke Ondersteuning 2017 - 2022 van de gemeente Doesburg. Hierin wordt voornamelijk gericht op stimulering en ondersteuning van inwoners bij hun zelfredzaamheid en maatschappelijke participatie via gerichte doelgroepencommunicatie. We zetten in op het stimuleren van het preventief aanpakken van de (huidige) woning, in de vorm van een project in het kader van langer zelfstandig wonen waarin tevens een woningtest met betrekking tot geschiktheid opgenomen wordt die kan worden gecombineerd met een test op energiegebruik in het kader van verduurzaming.

De huidige Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) legt een verantwoordelijkheid neer bij gemeenten voor de ondersteuning van mensen met een (lichamelijke) beperking. Het aanbrengen van aanpassingen aan woningen om die geschikt te maken voor het gebruik met een beperking maakt onderdeel uit van het instrumentarium dat de gemeente hiervoor ter beschikking heeft. Veel gemeenten kiezen ervoor inwoners met een beperking te laten verhuizen naar een geschikte woning in plaats van een ongeschikte woning aan te passen (het 'primaat van verhuizen'). De gemeente Doesburg wil (oudere) mensen die zich in de gemeente vestigen of verhuizen informeren over het belang van de keuze voor een geschikte woning. Men draagt zelf de verantwoordelijkheid om een keuze te maken die aansluit bij de woonbehoeften in de levensfase waar men zich in bevindt.

De gemeente Doesburg ziet dat genuanceerder en zet vooral in op (oudere) mensen die zich in de gemeente vestigen of verhuizen te informeren over het belang van de keuze voor een geschikte woning. Men draagt namelijk zelf de verantwoordelijkheid om een keuze te maken die aansluit bij de woonbehoeften in de levensfase waar men zich in bevindt. Uiteraard helpt de gemeente desgewenst hierbij. Verder past de gemeente Doesburg het primaat van verhuizen niet zo maar toe. Er geldt een verhuisprimaatbedrag. Dat wil zeggen dat er pas over verhuizen wordt nagedacht als de woningaanpassingskosten meer dan € 7.500,- bedragen. Daarnaast zijn in de afweging om een verhuizing op te leggen met name sociale factoren, zoals binding met en voorzieningen in omgeving en aanwezigheid mantelzorg en directe familie, erg belangrijk. Ook financiële factoren, zoals eigen woning en vergelijk in woonlasten oude en nieuwe woning, spelen een rol.

Minstens zo belangrijk als de geschiktheid van de woning is een goede beschikbare infrastructuur van diensten en zorg rond de woonplek én de toegankelijkheid van de openbare ruimte zodat mensen zich zelfstandig kunnen verplaatsen richting voorzieningen en ontmoetingsplekken. Vooral in de Binnenstad is het van belang om de toegankelijkheid van de fysieke omgeving te borgen, aangezien het aandeel ouderen hier het hoogst is van heel Doesburg. Bij herinrichting en groot onderhoud aan openbare ruimten wordt standaard aandacht geschonken aan de principes van 'Geboden Toegang'. Stoeppen worden verbreed en/of maken plaats voor vlakke bestratingen van gevel tot gevel.

### Overige zorgdoelgroepen

Mede door de extramuralisering in de zorg verwachten we tevens een beperkte vraag naar woonvormen voor andere zorgdoelgroepen zoals mensen met een verstandelijke beperking of een psychiatrische aandoening. Hierbij is van belang dat woonzorgarrangementen worden verkend en ontwikkeld die aansluiten bij de huidige zorgsystematiek en de behoefte van deze doelgroepen. Hierbij



kan gedacht worden aan zorgarrangementen die ‘tussen thuis en intramuraal’ in zitten voor mensen die zich zelfstandig niet (meer) kunnen redden. Elementen om hierbinnen uit te werken zijn bijvoorbeeld verschillende huisvestingstypen (zoals kleinschalige woonvormen, zowel zelfstandig als onzelfstandige woonruimte met begeleiding) maar ook de inzet van domotica, welzijnsdiensten en het bevorderen van sociaal contact om vereenzaming tegen te gaan (bijvoorbeeld via ontmoetingsplekken). Met zorgpartijen gaan we het gesprek aan in het kader van het ontwikkelen van de juiste ondersteuning in combinatie met een geschikte woonvorm.

Doorgaans hebben mensen met een (lichte) verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening geen speciale of aangepaste woning nodig als zij zelfstandig wonen. Hun huisvestingsvraag richt zich echter normaal gesproken wel op het laagste prijssegment. Voor sommige mensen kan bijzondere huisvesting wel zijn aangewezen. Dit geldt bijvoorbeeld voor mensen die niet voor zichzelf kunnen zorgen of als zij zelfstandig wonen overlast veroorzaken voor hun omgeving. Als bijzondere huisvesting in het kader van zorgdoelgroepen nodig is, ligt het initiatief voor de realisatie daarvan bij zorginstellingen, particuliere initiatieven en de woningcorporatie.

Voor mensen die een vorm van wonen met zorg nodig hebben, heeft die behoefte vaak een tijdelijk karakter. Het (regionale) beleid is er in het kader van de extramuralisering op gericht om zo snel mogelijk weer uit te stromen naar zelfstandig wonen, eventueel met begeleiding. Het gaat hier bijvoorbeeld om zorg in het kader van Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen en Jeugdzorg. Na het afronden van een zorgtraject zijn veel mensen weer in staat om zelfstandig te wonen en een beschermde of begeleide woonvorm te verlaten. Zij hebben behoefte aan betaalbare woonruimte die eenvoudig te onderhouden is en in de nabijheid is van (zorg)voorzieningen.

### Woon-zorgvraag in de gemeente Doesburg

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de ontwikkeling van de woon-zorg vraag van verschillende doelgroepen in de gemeente Doesburg (exclusief regulier ‘geschikt wonen’). Daarbij is rekening gehouden met de demografische ontwikkelingen zoals de bevolkingsprognose van de provincie Gelderland weergeeft voor de gemeente Doesburg, de huidige beleidsregels omtrent de toegang van cliënten voor bepaalde vormen van zorg (zorgindicaties) en enkele aanvullende aannames rondom generatieverschillen, technologische ontwikkelingen en de omslag van de verzorgingsstaat naar de participatiemaatschappij.

De meeste aandacht vergt in dit kader de vraag van ouderen naar verzorgd wonen (extramuraal). Er is een groeiende groep ouderen die niet meer terecht kan in een intramurale instelling (de voormalige verzorgingshuizen), maar wel behoefte heeft aan een geclusterde woonvorm waar mogelijkheden zijn om zorg op een goede (en intensieve) manier in te vullen als daar behoefte aan ontstaat. Om deze behoefte in te vullen ontstaan in Doesburg ook initiatieven zoals de Vereniging Groepswonen Doesburg, die inmiddels over twee complexen beschikken (Het Ravelijn met 17 zelfstandige woningen en het recent opgeleverde complex De Hanzehave met 24 zelfstandige woningen). Bij deze initiatieven is het van belang dat er tussen bewoners wederzijdse mantelzorg geboden kan worden indien nodig, maar ook dat er ruimte is om elkaar te ontmoeten in een gemeenschappelijke ruimte die ook voor buurtbewoners toegankelijk kan zijn om vereenzaming tegen te gaan. Omdat dit soort initiatieven niet het ontmoeten volledig kan invullen, richt de gemeente samen met organisaties twee algemene ontmoetingsplekken (in centrum Beinum en in complex Grotenhuys) in.



Wooncomplex Hanzehaven aan de Kraakselaan te Doesburg (opgeleverd in 2017)

Gemeente Doesburg. Vraagontwikkeling woon-zorgplaatsen 2017 - 2027

Vraagprognose woon-zorgplaatsen	2017	2022	2030
Ouderen beschermd wonen (intramuraal)	55	55	50
Ouderen verzorgd wonen (extramuraal)	105	120	125
GGZ beschermd wonen (intramuraal)	10	8	7
GGZ zelfstandig wonen (als gevolg van uitstroom door extramuralisering)	2	5	5
Verstandelijk gehandicapten (intramuraal)	23	21	20

Bron: Woonzorgweter Companen 2017, woningmarktanalyse Doesburg 2017.

### 3.3 Duurzaamheid

#### Energie en woningen

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig voor verwarming, warm tapwater, ventilatie, verlichting en het gebruik van apparaten in huis. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in ons land. Woningen maken daar een belangrijk deel van uit. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2017 is met een EPC-eis<sup>2</sup> van 0,4 energetisch van goede kwaliteit.

De grootste opgave op het gebied van energiebesparing ligt echter in de bestaande bouw. Het overgrote deel van de bestaande woningvoorraad zal immers nog vele decennia blijven staan. Daarnaast is er nog maar beperkt ruimte voor nieuwbouw, wat de focus op de bestaande bouw in het kader van duurzaamheid nog relevanter maakt.

Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal is. De gemeente Doesburg onderschrijft deze doelstelling en zou het liefst nog een stapje verder gaan door vanaf 2050 als energie voor alle panden uitsluitend duurzaam opgewekte energie te benutten, dus geheel aardgasvrij. Dat is een grote opgave, waar in het beleid de komende jaren in stapjes steeds meer invulling aan gegeven moet gaan worden. De energie-efficiëntie van woningen is echter niet enkel van

<sup>2</sup> De energetische eisen die aan woningen worden gesteld in het Bouwbesluit zijn vormgegeven in een Energie Prestatie Coëfficiënt. Dit is een relatieve maat voor de energieprestatie van een gebouw die is gebaseerd op het doorrekenen van het energiebesparend effect van verschillende gebouwdelen zoals de isolatiegraad van de gebouwschil en efficiëntie van de installaties.

belang om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en aan lokale, nationale en internationale besparingsdoelstellingen te voldoen. De energetische kwaliteit van woningen heeft ook een directe relatie met de betaalbaarheid van het wonen. De energielasten maken immers een aanzienlijk deel uit van de woonlasten. Gemiddeld betaalt een huishouden in een rijtjeshuis in Nederland al gauw tussen 150 - 220 Euro per maand aan energie.

Daarnaast speelt de energetische kwaliteit ook in relatie tot het wooncomfort en de courantheid van de woningvoorraad (toekomstwaarde) een rol van betekenis. Veel energiebesparende maatregelen verhogen het comfort én kunnen in combinatie met woningverbeteringen en onderhoud worden uitgevoerd. Investeren in energiebesparing betekent dus ook investeren in de kwaliteit van de woning en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.

### De ambitie van Doesburg voor 2050

De gemeente Doesburg heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat de komende jaren aandacht wordt besteedt aan verschillende sectoren om verduurzaming te realiseren, zoals:

- Het verduurzamen van bedrijven(terreinen).
- Het verduurzamen van gemeentelijk vastgoed en voorzieningen.
- Het verduurzamen van scholen.
- Het verduurzamen particuliere (monumentale) woningen.
- Het realiseren van energieneutrale nieuwbouw.

Voor wat betreft de woonvisie zijn vooral de laatste twee velden relevant. Daarbij richten we ons primair op de energetische verduurzaming. Er zal echter wel aandacht worden geschonken aan duurzame materialen, mogelijkheden van hergebruik en recycling. Kortom aan circulariteit (Cradle-to-Cradle). De gemeente Doesburg heeft haar ambities uitgewerkt in de (concept) Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050 waar deze woonvisie bij aansluit

### De huidige energetische kwaliteit van de woningvoorraad

Het energielabel biedt een manier om de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in beeld te brengen. Een woning met een groen label (label A, B of C) heeft een betere energetische kwaliteit dan een woning met een label D t/m G. Dit betekent dat in de woningen met een label A t/m C doorgaans al meer energiebesparende maatregelen zijn genomen, zoals isolatie, een zuinige verwarmingsketel, of duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen.

Op basis van de energielabel database van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is de verdeling van de energielabels over de woningvoorraad in de gemeente Doesburg gerelateerd aan de eigendomssituatie in beeld gebracht in onderstaande figuur<sup>3</sup>.

Een groot deel van de woningen in Doesburg heeft een energielabel C, zo'n 45%. De woningvoorraad van de woningcorporatie(s) maakt hier een heel groot aandeel van uit. Van alle woningcorporatie-woningen heeft 91% een label A t/m C. Dat is in verhouding een heel hoog aandeel en geeft aan dat er al behoorlijke investeringen gedaan zijn met betrekking tot duurzaamheid.

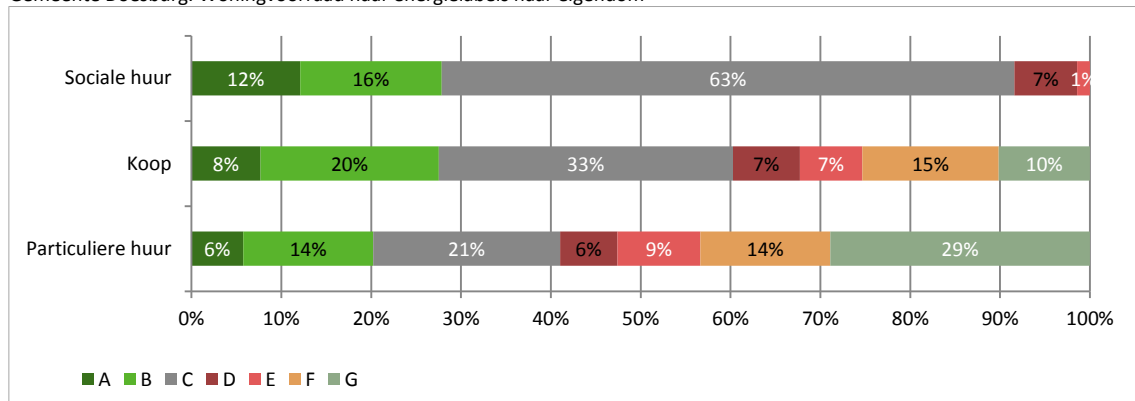
Ongeveer een kwart van alle woningen in Doesburg heeft een energielabel A of B. Drie op de tien woningen heeft energielabel D of lager. Hieruit is af te leiden dat in een behoorlijk deel van de woningvoorraad reeds energetische verbetermaatregelen zijn doorgevoerd.

---

<sup>3</sup> De energielabeldatabase van RVO biedt inzicht in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Voor de woningcorporatiewoningen geldt dat de labels de werkelijke situatie goed representeren, daar dit allemaal afgemelde (definitieve) labels zijn in de database. Voor de particuliere woning voorraad is slechts een beperkt deel (10 - 20%) van de labels daadwerkelijk afgemeld en gaat het voor het overige deel om voorlopige labels die op basis van referentiewaarden zijn opgesteld voor verschillende woningtypen en bouwjaarklassen onder andere. Deze voorlopige labels geven een indicatie van de energetische kwaliteit van de voorraad, maar in de werkelijkheid zal de energetische kwaliteit wat hoger liggen omdat een deel van de woningeigenaren al verbetermaatregelen heeft genomen die (nog) niet zijn verwerkt in de database.



Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar energielabels naar eigendom

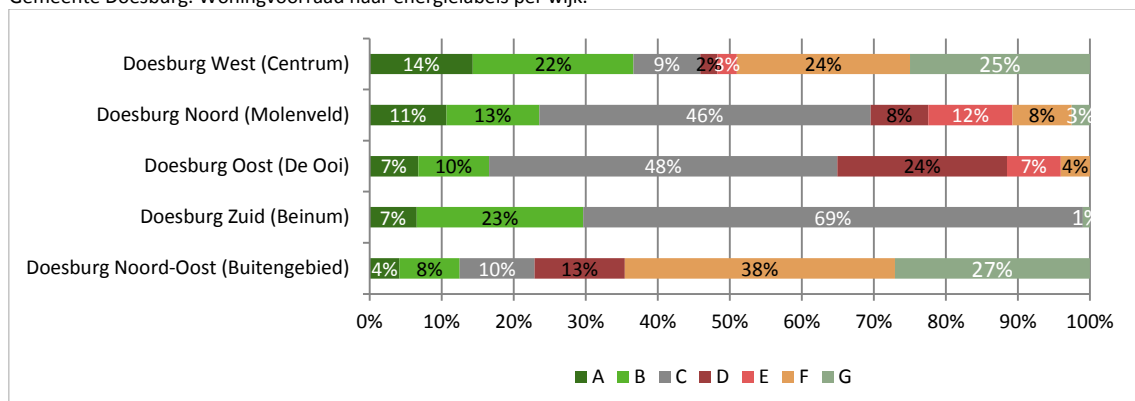


Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

In onderstaande figuur is de verdeling van energielabels per wijk in beeld gebracht. In het Centrum is het aandeel 'groene' labels relatief hoog in relatie tot wat je zou mogen verwachten in een historisch centrum (14% label A, 22% label B, en 9% label C). Dit geeft aan dat de woningeigenaren al relatief veel maatregelen hebben doorgevoerd, voor zover deze mogelijk zijn in historische panden. Het aandeel woningen met een 'slechter' label is hier echter ook relatief hoog in vergelijking met andere wijken (24% label F, 25% label G). Dit kan zijn omdat in bepaalde historische panden het doorvoeren van verbetermaatregelen lastig of niet toegestaan is (monumenten) of omdat de eigenaren denken dat dit zo is en niet goed weten wat ze wel kunnen doen.

In de Ooi, Molenvelden en Beinum is vooral (variërend van 46 tot 69%) het aandeel C-labels hoog. Dit heeft te maken met het feit dat hier relatief veel sociale huurwoningen staan en de sociale huurwoningvoorraad voor een groot deel in label C valt. In de wijk Doesburg Noord-Oost (Buitengebied) staan verhoudingsgewijs relatief veel woningen met een energielabel F of G (respectievelijk 38% en 27%). In bijlage 3 zijn enkele kaartbeelden opgenomen met de verdeling van energielabels over de verschillende wijken.

Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar energielabels per wijk.



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

Op basis van deze cijfers zijn er waarschijnlijk in een behoorlijk deel van de woningvoorraad al enkele energie verbeterende maatregelen gerealiseerd, vooral in de corporatievoorraad. Maar is er ook nog potentieel dat benut kan worden. De niet-monumentale woningen zijn ons eerste aandachtsgebied voor het verduurzamen van de voorraad omdat hier meer realisatiemogelijkheden zijn zonder het historisch karakter van de stad te verstoren. Het is echter ook van belang om aandacht te besteden aan het verkennen van de mogelijkheden voor monumentale panden in de binnenstad in de route naar een gasloze en energieneutrale energievoorziening in 2050.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017 (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2017) worden spelregels gegeven inzake het verduurzamen van monumenten en beeldbepalende panden. Zo behoort het aanbrengen van zonnecollectoren tot de mogelijkheden mits deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar toegankelijk gebied.



de autonome huishoudensontwikkeling met een beperkte migratiestroom, op basis van de gerealiseerde migratie over de afgelopen jaren. De prognose houdt géén rekening met een groter migratie-effect dat op kan treden doordat Doesburg bij (additioneel) vrijkomend woningaanbod een aantrekkelijke werking vanuit de regio kan hebben binnen specifieke woningsegmenten.

Gemeente Doesburg. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2017 - 2037

	2017	2022	2027	2032	2037
Doesburg	5.243	5.284	5.255	5.210	5.138

Bron: provincie Gelderland, 2017.

Gemeente Doesburg. Saldo ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2017 - 2037

	2017 - 2022	2022 - 2027	2027 - 2032	2032 - 2037
Doesburg	41	-29	-45	-72

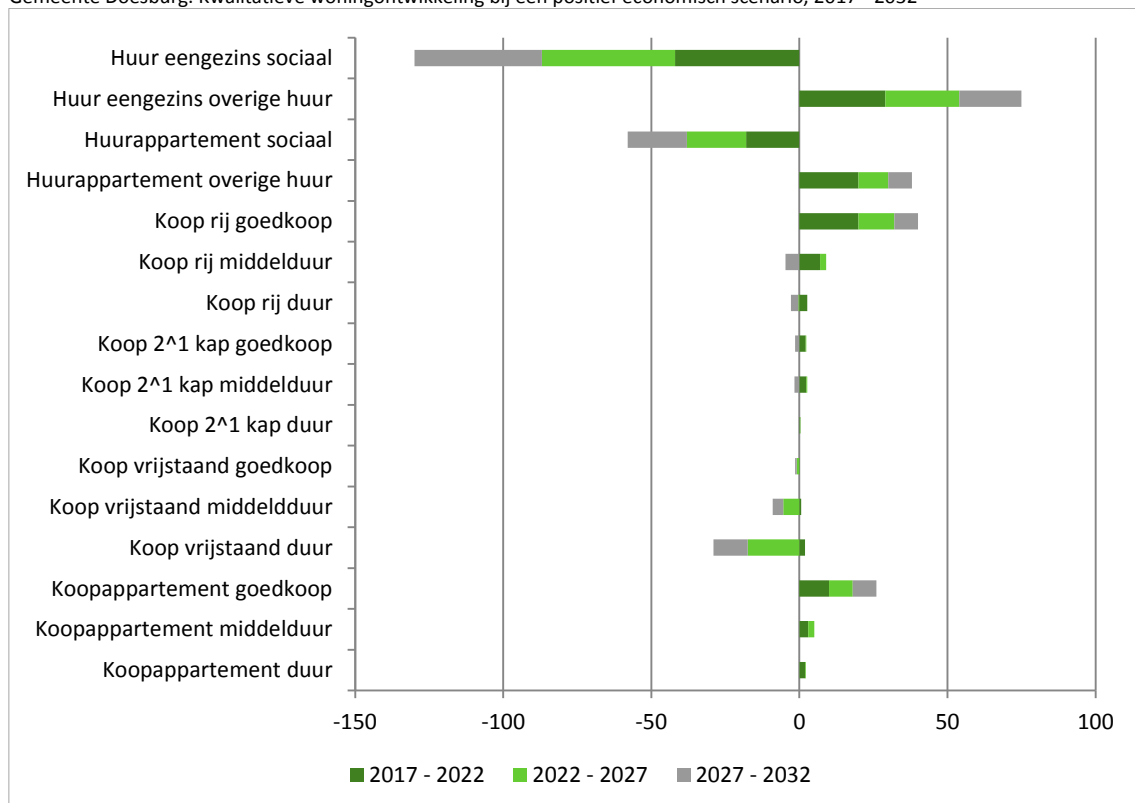
Bron: provincie Gelderland, 2017.

Op basis van dit kwantitatieve vertrekpunt is in de woningmarktanalyse voorafgaand aan deze woonvisie de *kwantitatieve* woningvraag (het soort woningen waar behoefte aan is) verkend tot aan 2032. Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte, speelt de ontwikkeling van de huishoudensopbouw een belangrijke rol. Het aandeel huishoudens in de leeftijdscategorie 75+ zal in Doesburg bijvoorbeeld aanzienlijk stijgen, van 14% in 2017 naar 22% in 2032. Het toenemende aandeel ouderen dat in de gemeente Doesburg zal wonen betekent een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen.

### Autonome behoefteontwikkeling met beperkte migratie

Onderstaande figuur toont de kwalitatieve vraag, waarin de aanvullende woningbehoefte in verschillende segmenten is weergegeven op basis van de huishoudensprognose van de provincie Gelderland. Daarbij wordt uitgegaan van een positief economisch scenario en de huidige beleidsregels voor toetreding tot de sociale huur.

Gemeente Doesburg. Kwalitatieve woningontwikkeling bij een positief economisch scenario, 2017 - 2032



Bron: Provincie Gelderland 2017, CBS 2017, woonwensen enquête Doesburg 2017, bewerking Companen 2017.

De figuur laat zien dat er, op basis van bovenbeschreven uitgangspunten, de komende periode minder behoefte is aan sociale huurwoningen en meer behoefte is aan vrije sector huurwoningen. Dit beeld ontstaat doordat er op basis van doorgaande economische groei in principe minder mensen een inkomen zullen hebben dat recht geeft op een sociale huurwoning, waardoor de vraag naar huurwoningen zich verlegt naar het vrije segment.

Een deel van deze vraag zal terecht komen in de vrije huursector, vooral in het prijssegment tussen € 711 en € 850 - € 900. Als mensen huren, willen zij graag zo goedkoop mogelijk huren. Aangezien er in het goedkopere koopsegment een behoorlijk aanbod bestaat in Doesburg, zal men anders relatief snel kiezen voor een (goedkope) koopwoning. Ook in dat segment zien we op basis van bovenbeschreven uitgangspunten dus een aanvullende behoefte ontstaan, ten koste van sociale huurwoningen.

Deze geschetste vraagontwikkeling is in hoge mate het gevolg van de huidige strenge toelatingseisen in de sociale huursector, de gehanteerde migratiestromen vanuit de prognose van de provincie en de woonwensen zoals die zijn geuit vanuit de *huidige* bewoners van Doesburg (dus niet van bewoners uit andere delen van de regio die mogelijk naar Doesburg zouden willen verhuizen).

### Alternatieve vraagontwikkeling: Doesburg en de regionale woningmarkt

De uitgangspunten die worden gehanteerd wanneer we vooruit kijken naar ontwikkelingen in de toekomst bepalen het beeld dat ontstaat in hoge mate. Wanneer we uit zouden gaan van een negatief economisch scenario of een beleidsmatige wijziging in het toewijzingssysteem voor sociale huur kan bovenstaand plaatje er heel anders uit komen te zien. Dan kan er in verhouding juist weer meer behoefte ontstaan aan sociale huur. Dit soort ontwikkelingen zijn echter moeilijk in te schatten. Waar we echter wel een beeld van kunnen vormen is de rol die Doesburg speelt op de regionale woningmarkt.

De prognose van de provincie Gelderland houdt rekening met beperkte migratiestromen, waarbij dus overwegend de autonome huishoudensontwikkelingen binnen de gemeente als uitgangspunt voor de prognose worden aangehouden. De sociale huurvoorraad in Doesburg kent echter een regionale aantrekkende werking omdat er elders in de regio (bijvoorbeeld Arnhem-Nijmegen en de gemeente Rheden) veel druk op dit marktsegment staat. Hierdoor wijken mensen die afhankelijk zijn van het sociale aanbod ook naar Doesburg uit wanneer zij in een naburige gemeente geen woning kunnen vinden. Doesburg kent daarmee niet alleen een lokale markt, maar heeft een regionale oriëntatie. Op basis van het profiel van woningzoekenden op de regionale woningmarkt dat zich de afgelopen jaren heeft afgetekend, betekent dit dat er een aanvullende vraag van buiten de gemeente aan de orde kan zijn van ongeveer *10 sociale huurwoningen per jaar* (additioneel op de vraagontwikkeling zoals deze geschetst is in bovenstaande figuur).

Doesburg biedt echter tevens een aantrekkelijk woonmilieu voor mensen vanuit de omliggende regio en zelfs uit andere delen van Nederland die georiënteerd zijn op het hogere segment in de koopsector. De gemeente heeft immers veel te bieden in de rust aan de rand van de Veluwezoom, nabij het water en met een mooie kleinschalige historische stadskern met goede voorzieningen en dicht bij Arnhem-Nijmegen. In het verleden is, bijvoorbeeld met het IJsselkade project, gebleken dat kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw met een bovenlokale uitstraling mensen aantrekt van buiten de gemeente. Doesburg heeft momenteel een aantal van deze locaties in het aanbod voor ontwikkeling die tevens voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit soort ontwikkelingen kunnen een additionele migratiestroom op gang brengen waardoor, in relatie tot de beperkte behoefte in het duurdere koopsegment zoals geschetst in bovenstaande figuur, duidelijk *een additionele woningvraagontwikkeling van enkele tientallen tot 100 koopwoningen plaats kan vinden de komende jaren in het hogere prijssegment vanaf € 300.000*.

Zeker wanneer de A15 doorgetrokken wordt, mag Doesburg door een verbeterde bereikbaarheid een aantrekkende werking voorzien. Op dit moment zien we al dat de marktontwikkelingen in Doesburg wijzen op een aantrekkende werking in dit prijssegment in vergelijking met de omliggende regio.





### Kwalitatieve woningbehoefte in relatie tot het woningbouwcontingent

In de figuur op pagina 21 (kwalitatieve vraagontwikkeling 2017-2032) is uitgegaan van een aanvullende kwantitatieve woningbehoefte van 41 woningen t/m 2022. Deze behoefte is bepaald op basis van de autonome huishoudensontwikkeling met een beperkte invloed van migratie, zoals die is opgenomen in de provinciale huishoudensprognose.

Het is goed om in gedachte te houden dat de woningmarkt sterk economisch gedreven is. Wanneer het economisch goed gaat, verhuizen er meer mensen en zoeken zij ook woningen in hogere prijssegmenten dan wanneer het economisch slecht gaat. De afgelopen 10 jaar zijn gekenmerkt geweest door een economische recessie, waarin de bouwproductie is teruggelopen en huishoudens hun verhuiscens vaak langdurig hebben uitgesteld én bijgesteld aan hun mogelijkheden. Deze factoren zijn van directe invloed op de migratiebewegingen. Nu het economisch weer voorspoedig gaat ligt de te verwachten 'instroom' op basis van migratie waarschijnlijk hoger dan in de doorrekening is aangenomen. Zeker wanneer Doesburg woningbouwlocaties ontwikkelt die een duidelijke regionale aantrekkende werking hebben, zoals voorzien in de huidige planvorming, mag verwacht worden dat de instroom beduidend hoger zal liggen dan op basis van de provinciale prognose verondersteld wordt.

In de woningbouwopgave voor de Liemers tot 2027 heeft de gemeente Doesburg ruimte gekregen voor de ontwikkeling van 142 woningen in de periode 2017 - 2027. Op basis van de huidige planvorming binnen de gemeente betekent dit een tekort aan bouwcapaciteit tot het jaar 2027 van 90 woningen. De gemeente Doesburg heeft een verzoek ingediend om 100 woningen te mogen realiseren additioneel aan het toebedeelde woningbouwcontingent. Als argumenten voert zij daarvoor aan dat a) de woningen bijdragen aan de gewenste structuurversterking en b) de verwachting is dat het merendeel van deze woningen zullen worden verkocht aan woonconsumenten buiten de regio, een aspect waar de Primos-prognose (en dus tevens de provinciale prognose) geen rekening mee houdt. Honorering betekent dat een deel van de potentiële woningbouwplannen, zoals voorzien (zie bijlage 2) pas later en mogelijk zelfs ná 2022, gerealiseerd kunnen worden.

## 4 Doelen en beleidskeuzes

### 4.1 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

We formuleren in de woonvisie de volgende doelen:

- We richten ons op het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor jongeren (starters), oudere doorstromers, de middeninkomensgroep en bijzondere doelgroepen zoals statushouders en zorgdoelgroepen.
- De gemeente maakt met het oog op de behoeften van verschillende doelgroepen afspraken met de woningcorporatie over het huurbeleid, de beperking van huurprijsstijging en de beschikbaarheid van betaalbare woningen met het oog op passend toewijzen voor verschillende inkomensgroepen.
- De gemeente zorgt voor kwijtschelding van gemeentelijke lasten bij de laagste inkomens en draagt zorg voor een effectief minimalbeleid en schuldhulpverlening.
- We maken met de woningcorporatie afspraken over de variatie in en verdeling van huurprijsklassen zodat er voor alle inkomensgroepen een woning is die bij hun mogelijkheden past. Dat geldt in het bijzonder voor de meest kwetsbare (zorg)doelgroepen (zoals de GGZ uitstroom in het kader van de extramuralisering van de zorg) die vaak op de goedkoopste huurwoningen zijn aangewezen.
- Samen met de woningcorporatie monitoren we in het kader van betaalbaarheid of de woonlasten van de meest kwetsbare groepen niet te hoog worden en maken we afspraken over de maximale huurstijging van de kernvoorraad, energetische verbeterpunten en het incassobeleid bij betaalbaarheidsproblemen van huurders (indien nodig).
- Samen met de woningcorporatie bieden we in een pilot meer ruimte in het niet-DAEB segment om te zien hoe groot de vraag vanuit de middeninkomensgroep daadwerkelijk is en in welke mate voor hen meer aanbod gecreëerd zou moeten en kunnen worden
- We werken aan afspraken tussen betrokken partijen over een evenwichtig prijsniveau van nieuwbouwwoningen voor de lagere en middeninkomensgroepen in relatie tot de kwaliteit en de bijkomende kosten, zoals grondprijzen en leges.
- We continueren de starterslening.

### 4.2 Wonen met zorg

Als gemeente streven we ernaar dat elke oudere zo lang mogelijk in zijn eigen woning kan blijven wonen. Om dit te bereiken zijn er verschillende mogelijkheden waar op kan worden ingezet, waarbij speciaal wordt gericht op de eigen verantwoordelijkheid van mensen om hier tijdig op in te spelen:

- Er wordt gestreefd naar voldoende passende woningen voor ouderen en mensen met een beperking (zowel door nieuwbouw als stimulering van woningaanpassing).
- In het bouwprogramma zetten we waar mogelijk in op de realisatie van levensloopgeschikte woningen. Met de woningcorporatie maken we daar gerichte afspraken over en bij particuliere initiatieven stimuleren we door voorlichting te geven.
- Voor de bestaande bouw zetten we in op voorlichting door middel van een “woonscan”. Hierin worden aanpassingen benoemd waardoor de woning meer levensloopgeschikt wordt.
- We bieden tevens voorlichting door middel van een “wooncoach”. Deze persoon inventariseert de wensen van ouderen en helpt hen om juiste oplossingen te vinden om in de woning te kunnen blijven. Ook kan aandacht besteed worden aan het onderhoud van de woning.
- We stimuleren de toepassing van domotica en technologische toepassingen voor personen-alarmering en het vergroten van de sociale veiligheid.
- We verstrekken een “blijverslening” indien deze meerwaarde heeft. Met deze lening kunnen mensen aanpassingen in hun woning, zoals een traplift, aanpassing badkamer etc. financieren.

- We stimuleren het ontwikkelen van zorgarrangementen en welzijnsdiensten, zodat zorg op maat geboden kan worden en sociale cohesie ontstaat.
- Door middel van communicatie en voorlichting wijzen we nieuwe inwoners van Doesburg op de mate van geschiktheid van hun woning in het kader van levensloop zodat zij hier zelf tijdig op kunnen acteren met aanpassingen.
- Er wordt gestreefd naar een voldoende levensloopgeschikte woonomgeving. We zetten in op de toegankelijkheid van de fysieke omgeving naar en rondom voorzieningen en ontmoetingsplekken, bijvoorbeeld door het organiseren van rollator vriendelijke wandelroutes en voldoende rustpunten zoals bankjes. Om de toegankelijkheid optimaal te borgen stemmen we initiatieven af met de gehandicaptenraad. Op het moment dat er herstructurerings- en revitaliseringsopgaven aan de orde zijn in de openbare ruimte in wijken dan wordt direct de toegankelijkheid hierin meegenomen.
- We hebben aandacht voor meergeneratiewoningen. Aan de Koppelweg is een locatie aangewezen om hier verder vorm aan te geven.
- De gemeente creëert twee algemene ontmoetingsplekken in centrum Beinum en in complex Grotenhuys waardoor het 'ontmoeten' in Doesburg behouden en versterkt wordt.

Niet alle ouderen en bijzondere zorgdoelgroepen kunnen zelfstandig blijven wonen. Voor hen moet er aanbod beschikbaar zijn voor begeleid en beschut wonen:

- We richten ons vooral op de opgave voor het realiseren van voldoende plaatsen waar ouderen verzorgd kunnen wonen en voor hen passende ondersteuning kunnen krijgen.
- De gemeente werkt mee aan initiatieven voor bijzondere huisvesting voor zorgdoelgroepen, waaronder kleinschalig groepswonen op beperkte schaal (bij voorkeur tot 10 personen).
- Vormen van groepswonen waarbij bewoners elkaar onderling bijstaan (mantelzorg) worden gefaciliteerd, zoals Het Ravelijn en De Hanzehave.

## 4.3 Duurzaamheid

We formuleren in de woonvisie de volgende doelen:

- Voor de sociale huursector wordt de doelstelling nagestreefd uit het nationale energieakkoord.
- Een energie-index van gemiddeld 1,25 (label B) voor sociale huurwoningen in 2021 en wordt toegewerkt naar een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050. Met de woningcorporatie monitoren we de rol die de energielasten van woningen vormen in het kader van de betaalbaarheid van het wonen. Indien nodig maken we nadere afspraken over het verbeteren van de energiestaat van woningen in relatie tot de betaalbaarheid van het wonen. We besteden samen met de woningcorporatie gerichte aandacht aan de voorlichting van huurders over energiebesparend gedrag.
- We sluiten aan bij de doelstellingen rondom het wonen die in de (concept) Routekaart Energieneutraal Doesburg 2050 zijn opgenomen:
  - We continueren met woningcorporatie Woonservice IJsselland afspraken over investeringen in het kader van de verduurzaming van sociale huurwoningen, zodat ook in dit deel van de woningvoorraad optimaal wordt toegewerkt naar het niveau van een energie neutrale gebouwde omgeving in 2050.
  - We willen met alle partners prestatieafspraken maken over het realiseren van aardgasvrije nieuwbouw en het realiseren van aardgasvrije woningen in de bestaande voorraad.
  - We gaan in overleg met Woonservice IJsselland om de mogelijkheid te onderzoeken om particuliere woningeigenaren mee te laten liften op de projecten waarbij zij hun woningen verduurzamen dan wel energieneutraal maken. Dit kan leiden tot een pilot met een collectieve aanbesteding voor 50-100 woningen.
  - We gaan de landelijke subsidieregeling op het gebied van energie onder de aandacht brengen. De duurzaamheidslening wordt gericht ingezet op de grote isolatieopgave

- in de gebouwde omgeving. Ook stellen we subsidie beschikbaar voor gasloze nieuwbouw van particuliere koopwoningen.
- De niet-monumentale woningen zijn ons eerste aandachtsgebied voor het verduurzamen van de voorraad omdat hier meer realisatiemogelijkheden zijn zonder het historisch karakter van de stad te verstoren. We zetten voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad in op bewustwording en ontzorging in de hele woningvoorraad, met daarbij speciale aandacht voor de mogelijkheden van particuliere woningeigenaren die een historisch pand willen verduurzamen. Hiervoor worden de mogelijkheden verkend middels een energiescan voor mogelijkheden voor verduurzaming van monumentale panden.
  - Omdat de besparingsopgave voor een gebouw afhankelijk is van de toekomstige oplossing voor verwarming, is het wenselijk om een warmtevisie op te stellen. Hierin staat voor elke wijk aangegeven welke oplossing voor verwarming zonder aardgas het meest geschikt is. Dat geeft ook duidelijkheid over de toe te passen besparende maatregelen.
  - Naast de verduurzaming van woningen middels isolatie en duurzame opwekking wordt op gemeentelijke schaal ook gewerkt aan het opwekken van energie via zonnenvelden, een waterkrachtcentrale en windenergie. Initiatieven die daaraan bijdragen faciliteren wij zo goed mogelijk.
  - Initiatieven op het gebied van duurzaamheid, zoals HOOM en Buurkracht worden gefaciliteerd.
  - Gezamenlijk met de Liemerse gemeenten Duiven, Westervoort en Zevenaar is een (digitaal)energieloket op gezet. Het energieloket richt zich specifiek op de particuliere woningeigenaren. Regionale bedrijven kunnen het loket gebruiken om hun duurzame producten en diensten aan te bieden.
  - We omarmen het principe van Cradle-to-cradle (C2C) voor het realiseren van woningen. Als er initiatieven zijn om een woning C2C te realiseren, dan faciliteren we dat zo goed mogelijk. We vervullen als gemeente hierin ook een voorbeeldfunctie, en hebben in dat kader de Stadswerf C2C gerealiseerd.
  - We stimuleren en faciliteren onderzoek naar samenwerkingsverbanden en coöperaties om duurzame energie op te wekken.

## 4.4 De woningbouwopgave in regionaal perspectief

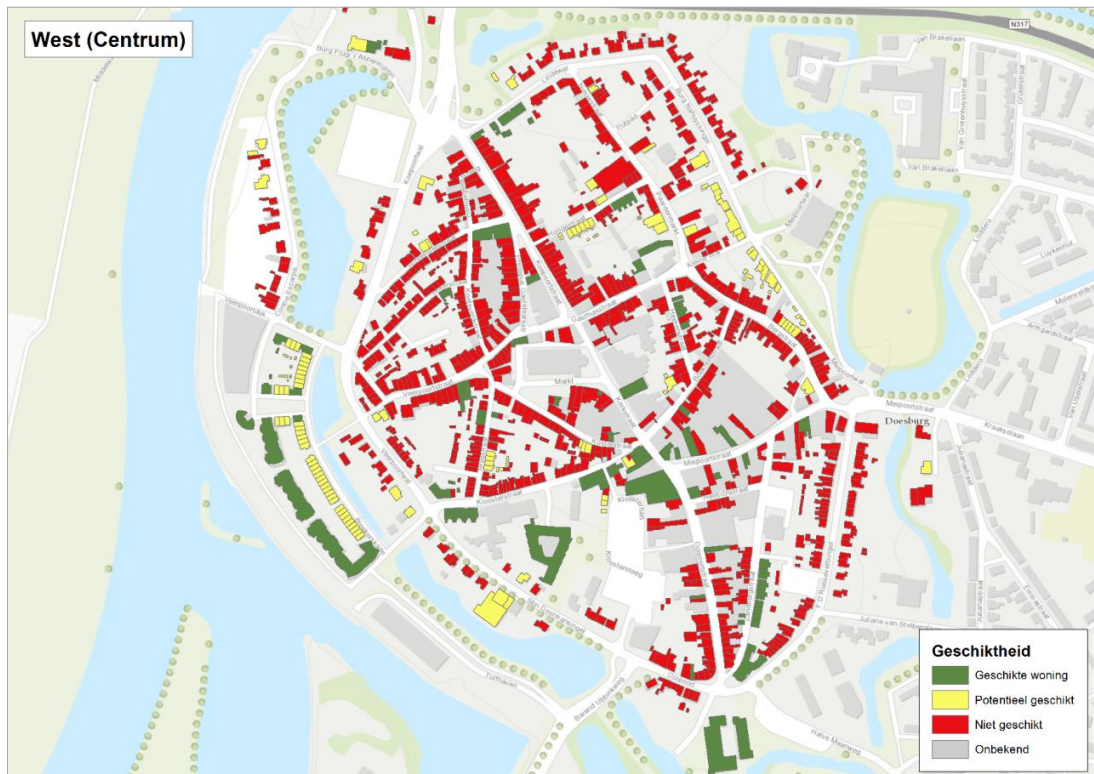
We formuleren in de woonvisie de volgende doelen:

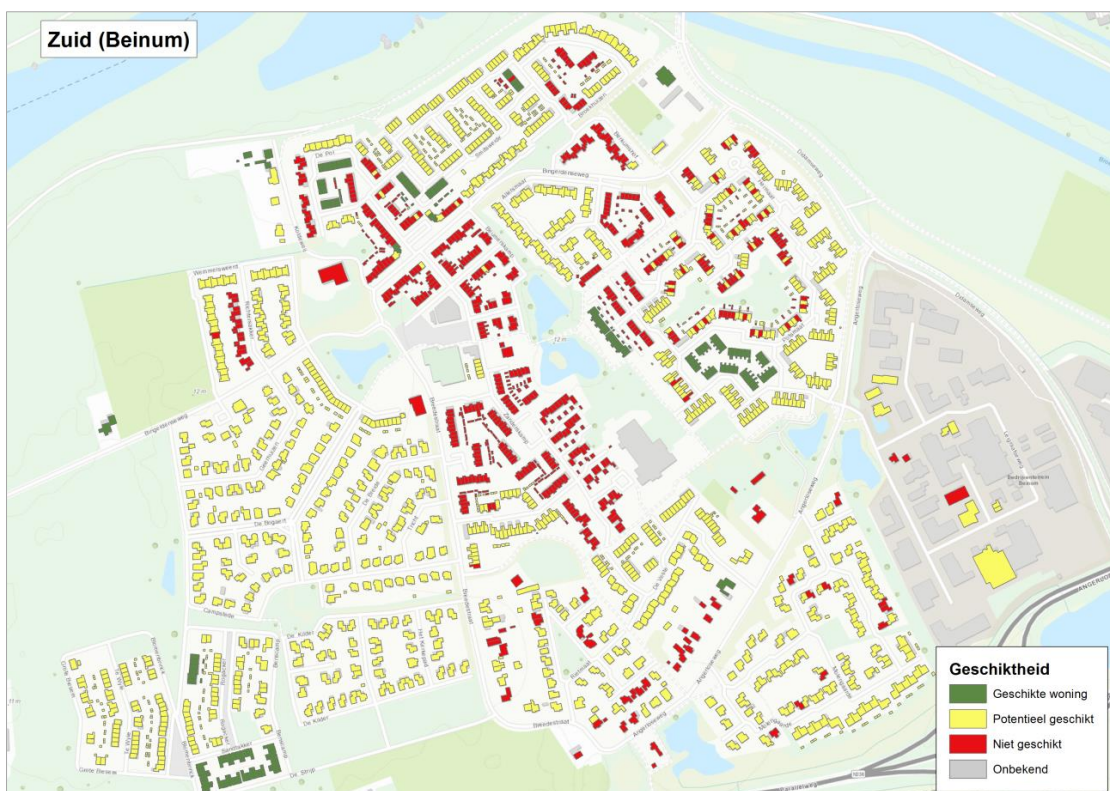
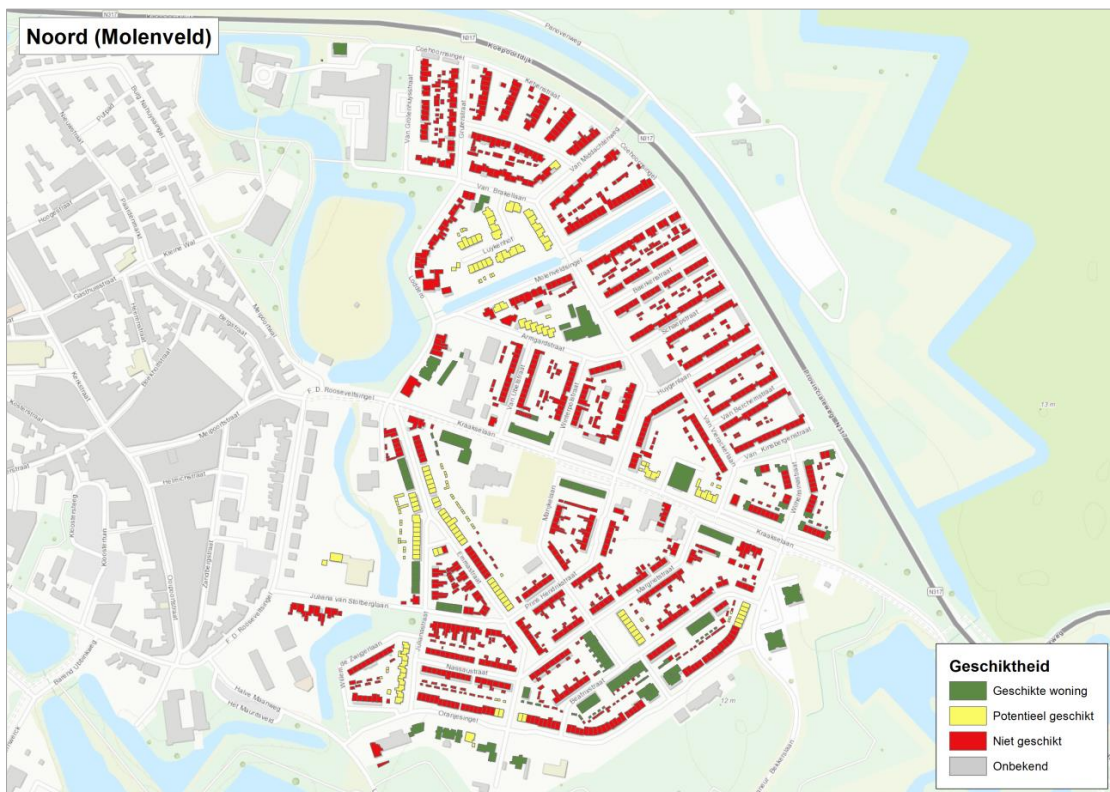
- We zetten de woningbouwprogrammering zoals anno 2017 voorzien voort. Daarbij houden we rekening met het regionale perspectief van de gemeente Doesburg in het aantrekken van huishoudens. Ten opzichte van het geschetste beeld van de *kwalitatieve* vraag (zie de figuur in paragraaf 3.4) gaan we uit van een additionele vraag die zich manifesteert in de volgende segmenten:
  - 10 woningen sociaal per jaar extra (feitelijk 'minder afname' woningbehoefte, waardoor we voor de sociale voorraad min of meer neutraal uitkomen in de ontwikkelopgave de komende jaren).
  - Maximaal 100 woningen in middeldure en dure koopsegment extra (levensloopbestendig) in de komende 10 jaar, dus ook 10 per jaar extra ontwikkeling.
- We zetten voor de middeninkomens in op het verkennen van de vraag naar vrije sector huur door middel van het in samenwerking met woningcorporatie Woonservice IJsselland overbrengen van ongeveer 50 woningen naar de niet-DAEB tak van de corporatie (liberaliseren). Door op deze manier meer vrije sector huur aan te bieden kan verkend worden hoe groot de vraag naar dit segment in Doesburg werkelijk is. Op basis van de ervaringen die dit oplevert kan het beleid gericht verder worden ontwikkeld. Door middel van een pilot met



koopgarant woningen (2-1 kap) willen we tevens in samenwerking met Woonservice IJsselland kijken op welk aanbod in de goedkope koopsector tegemoet komt aan de behoeften van de middeninkomensgroep.

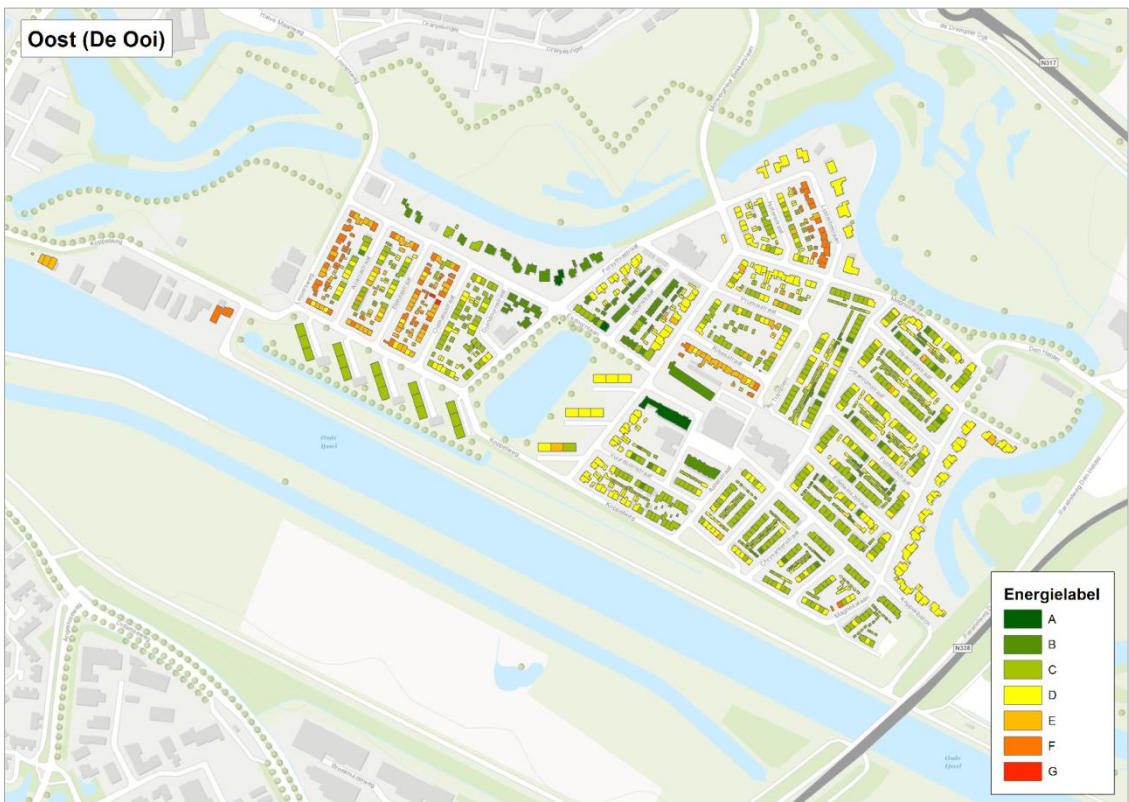
## Bijlage 1: kaartbeelden geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking



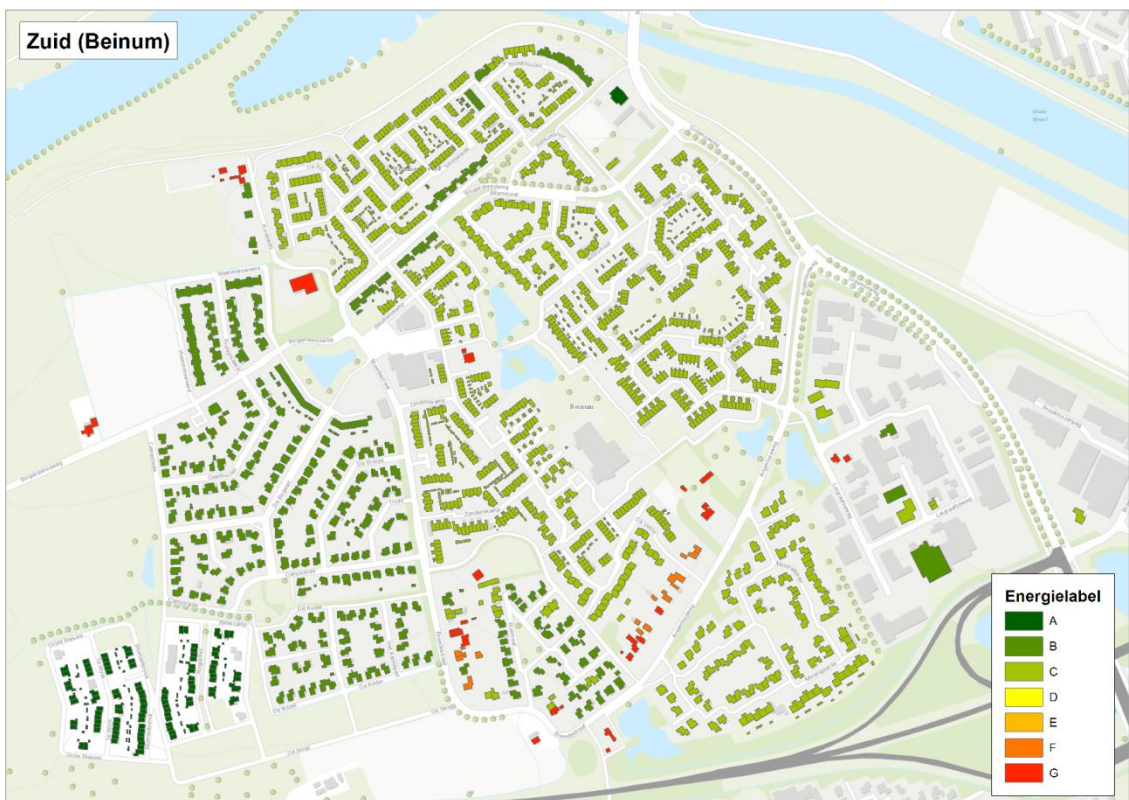
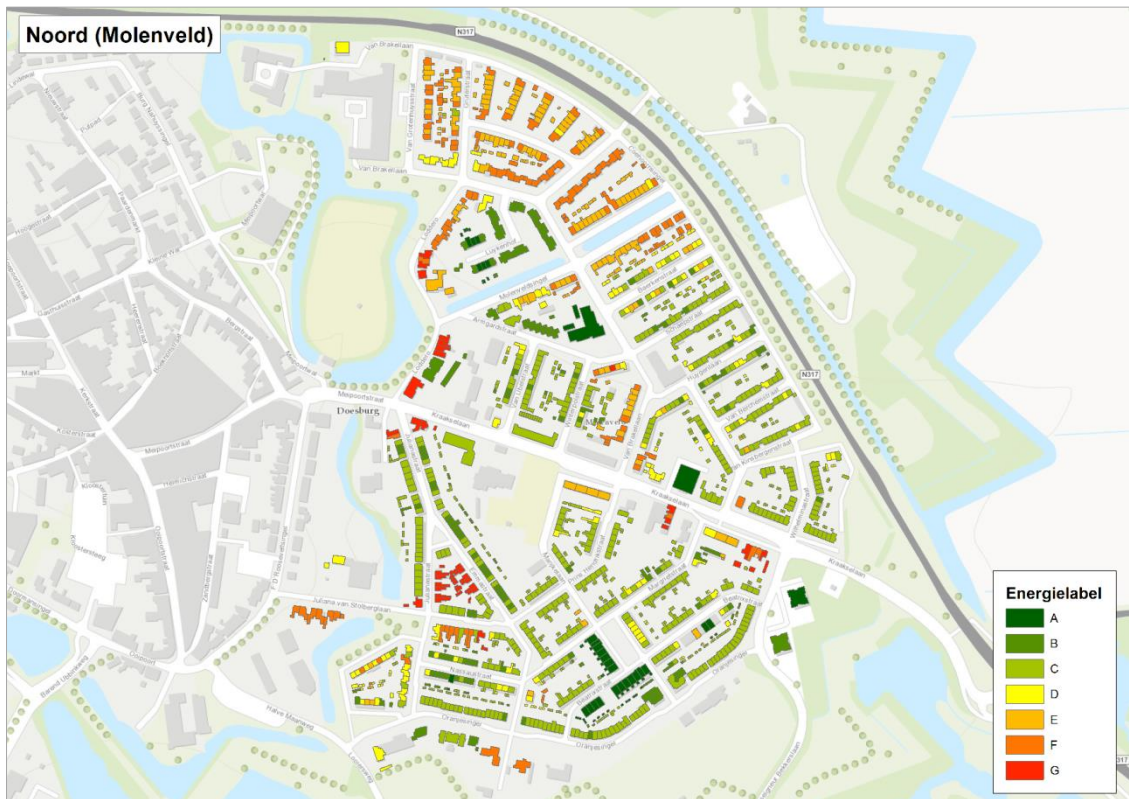




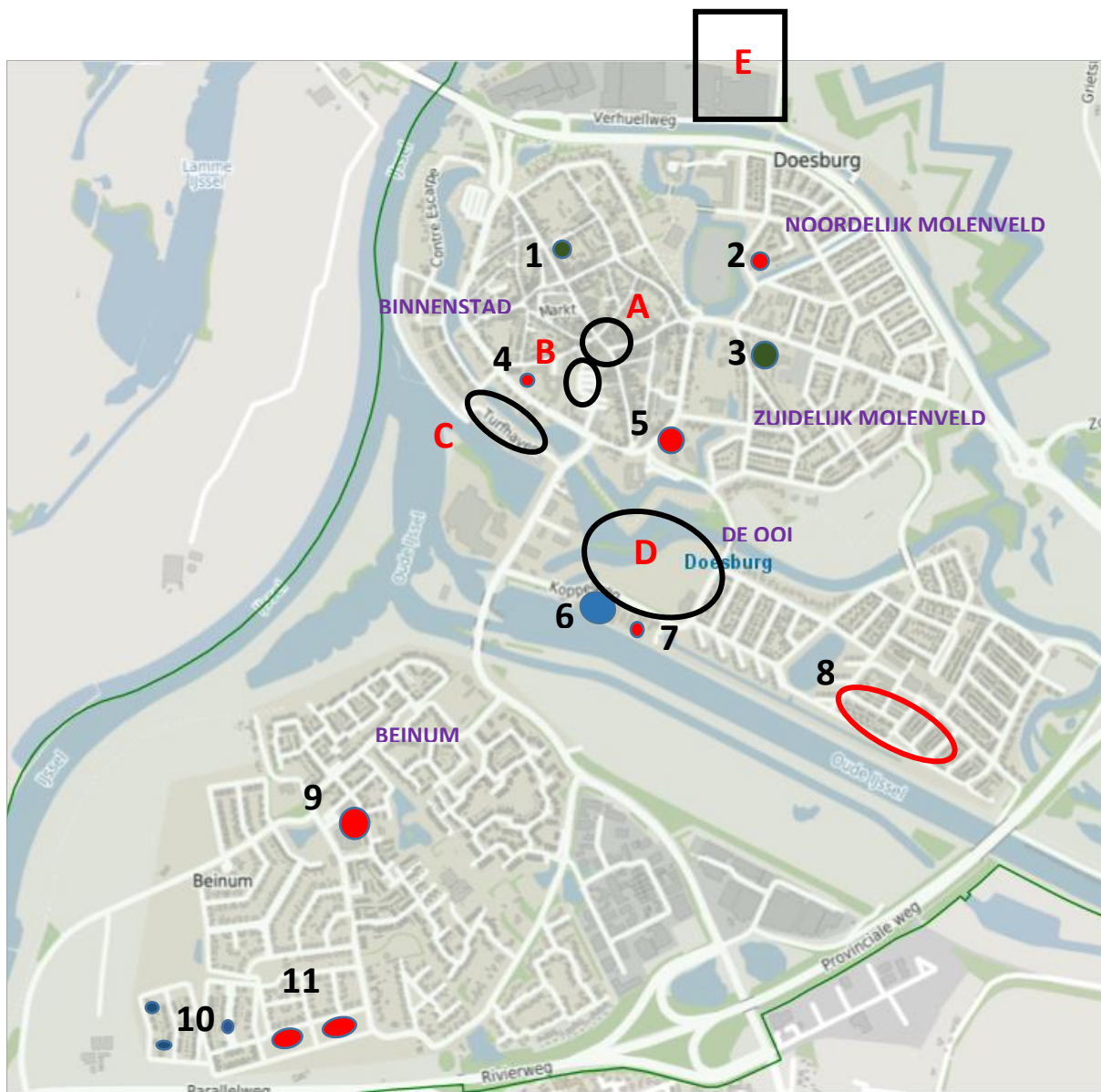
# Bijlage 2: kaartbeelden energetische kwaliteit van de woningvoorraad







## Bijlage 3: (potentiele) bouwlocaties tot 2027



### I (POTENTIELE) WONINGBOUWLOCATIES

1	Gasthuishofje	8 woningen	sociale huurappartementen
2	Loddero	5 woningen	middeldure eengezinswoningen
3	Hanzehave	24 woningen	sociale huurappartementen
4	Doormansingel	6-8 woningen	middeldure koop eengezinswoningen
5	Halve Maanweg	20 - 25 woningen	sociale huurappartementen
6	Koppelweg 1++	Circa 85 woningen	middeldure tot dure koop-appartementen en koop eengezinswoningen
7	Koppelweg 2++	14 woningen	dure koop eengezinswoningen (meergeneratie)
8	PéGé-woningen	vervanging 95 woningen	sociale huur eengezinswoningen
9	Centrum Beinum	25-40 woningen	goedkope koop/huur appartementen
10	Beinum West 1	15-20 woningen	2-1-kap, vrije sector koopwoningen
11	Beinum West 2	15-20 woningen	vrije sector koopwoningen

Gerealiseerd in 2017; **onwerp- definitiefase**; **vergund**; ++ toplocatie, bovenregionaal

## **II HERINRICHTING OPENBARE RUIMTE**

- A Kernwinkelgebied**
- B Parkeerplaats Kloostertuin**
- C Turfhavengebied**
- D Koppelweggebied**

## **III UITBREIDING BEDRIJVGHEID**

- E Verhuellweg, 20 hectare**

## **IV TRANSFORMATIE BEDRIJVENTERREIN**

- D Koppelweggebied wordt woon-werkgebied**

## Bijlage 4: lijst met afkortingen

Btiv: Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting

DAEB: Dienst Algemeen Economisch Belang

EPC: Energie presentatie coëfficiënt

GGZ: Geestelijke Gezondheidszorg

MIA: Meerjaren Investeringsagenda

VG: Verstandelijk gehandicapt

VVE: Vereniging van eigenaren

WMO: Wet Maatschappelijke Ondersteuning

WOZ: Waardering Onroerende Zaken