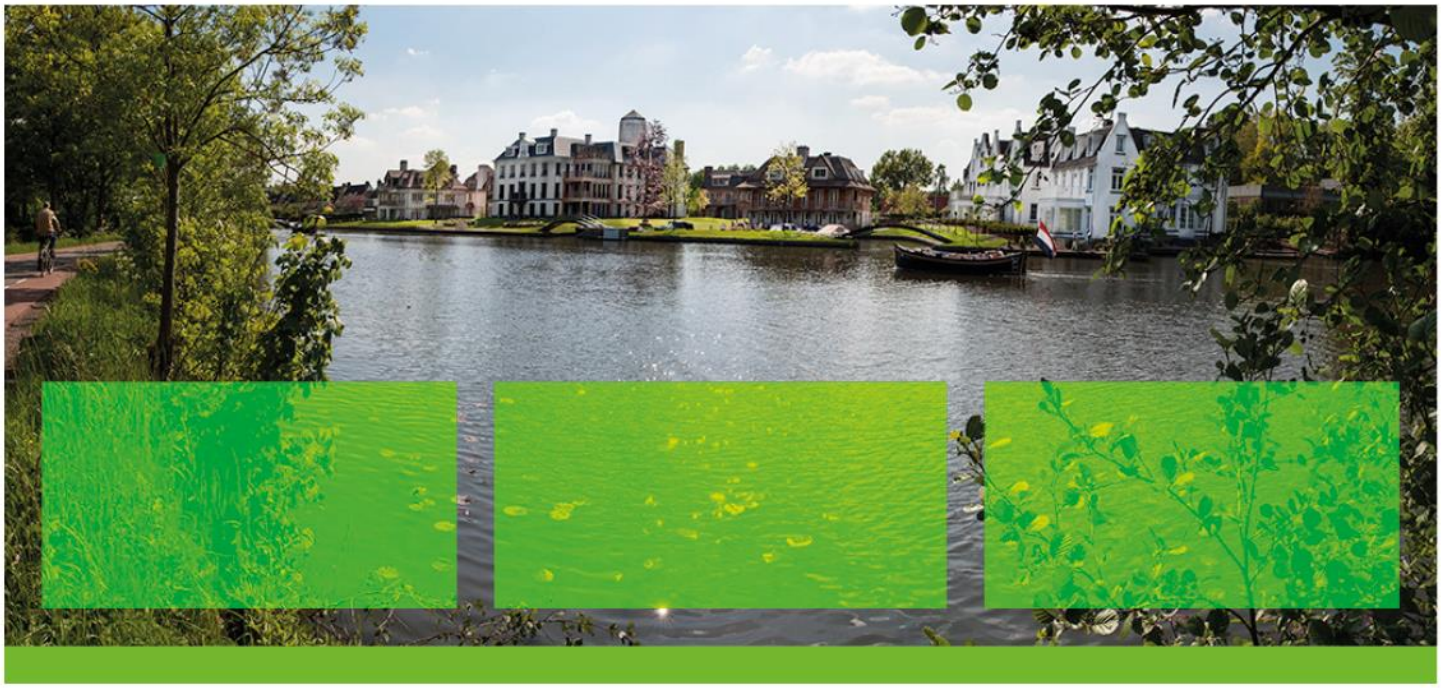
Visie Wonen
Gemeente Urk

20 december 2021

Rapportage



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	20 december 2021
TITEL	Visie wonen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Urk
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	184.103/G
STATUS	Rapportage

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding **4**

2 Visie en ambities **5**

2.1 Thema 1: Kwantitatieve toevoeging van nieuwe woningen 5

2.2 Thema 2: Bouwen voor de Urker doelgroepen 8

2.3 Thema 3: Wonen en zorg 11

2.4 Thema 4: Arbeidsmigranten 13

2.5 Thema 5: Leefbaarheid en verduurzaming 14

3 Bijlagen **17**

3.1 Bijlage 1: Toetsingskader wonen 17

1 Inleiding

Net als in de rest van Nederland staat ook op Urk de woningmarkt steeds meer onder druk. Alhoewel er op Urk voortvarend gebouwd is de afgelopen jaren (bijvoorbeeld in de Oranjewijk), laten recente prognoses zien dat de bevolking snel blijft groeien. Starters kunnen door gebrek aan aanbod en gestegen prijzen moeilijk aan een woning komen, en voor senioren zijn er niet altijd de juiste opties om door te stromen en ruimte te maken voor de nieuwe generatie. In de tussentijd zet de vergrijzing ook op Urk door, en zijn er in de afgelopen jaren nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen. Denk hierbij aan wonen en zorg evenals de huisvesting van arbeidsmigranten en vergunninghouders. Om deze nieuwe realiteit een plek te geven in het Urker woonbeleid heeft de gemeente een periodieke actualisatie uitgevoerd van de huidige Strategische Woonvisie Urk 2035+ (hierna: Woonvisie). Het resultaat van deze actualisatie ligt nu voor u.

Parallel aan de actualisatie loopt de implementatie van de Omgevingswet waarin de geactualiseerde Woonvisie na inwerkingtreding zal opgaan in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie, het Omgevingsplan, en de Omgevingsprogramma's.

Proces

Als eerste onderdeel van de actualisatie van de Woonvisie heeft de gemeente een Programma Wonen 1.0 opgezet. Het Programma Wonen 1.0 is tot stand gekomen door het bestuderen en interpreteren van recente onderzoeken zoals nieuwe bevolkings- en huishoudensprognoses, het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek en een gemeentelijke analyse naar wonen en zorg. Het geeft de stand van zaken en de ontwikkelrichting voor het wonen op Urk weer door middel van een concreet woningbouwprogramma. Dit herziene programma zal onder andere gebruikt worden bij de verdere uitwerking van de 'Zeeheldenwijk' fase 2 en opvolgende fasen. Voor de actualisatie van de Woonvisie zijn de bevindingen van het onderzoek voor het Programma Wonen 1.0 gevalideerd in sessies met belanghebbenden en met beleidsmedewerkers van verschillende domeinen binnen de gemeente. De bevindingen van deze sessies zijn omgezet in richtingen voor het te voeren beleid.

Leeswijzer

Dit document geeft per thema de geactualiseerde visie van de gemeente weer, gevolgd door de opgaven waar de gemeente voor staat. Tot slot geven we per thema een aantal beleidsrichtingen weer.

2 Visie en ambities

De gemeente Urk streeft naar een toekomstbestendig Urk en wil gepast anticiperen op groei. Urk heeft de inwoners veel te bieden door de unieke ligging, het hoge voorzieningenniveau, uitstekende infrastructuur en bijzondere omgevingskwaliteiten. Zo is Urk bijvoorbeeld gelegen nabij strategische knooppunten van diverse vaar- en autowegen. Ook de combinatie tussen een bos- en waterrijke omgeving en het open polderlandschap dragen bij aan het prettige woonklimaat. Het behoud van de Urker (christelijke) identiteit en de daaruit voortvloeiende sociale kwaliteit is het vertrekpunt voor het gemeentelijke Woonbeleid. Voor een groot deel bepaalt deze identiteit het dagelijks leven op Urk. Ook bij grote uitbreidingen, zoals voorgesteld in de Motie Koerhuis, zullen wij trachten deze identiteit zoveel mogelijk te behouden.

2.1 Thema 1: Kwantitatieve toevoeging van nieuwe woningen

Visie

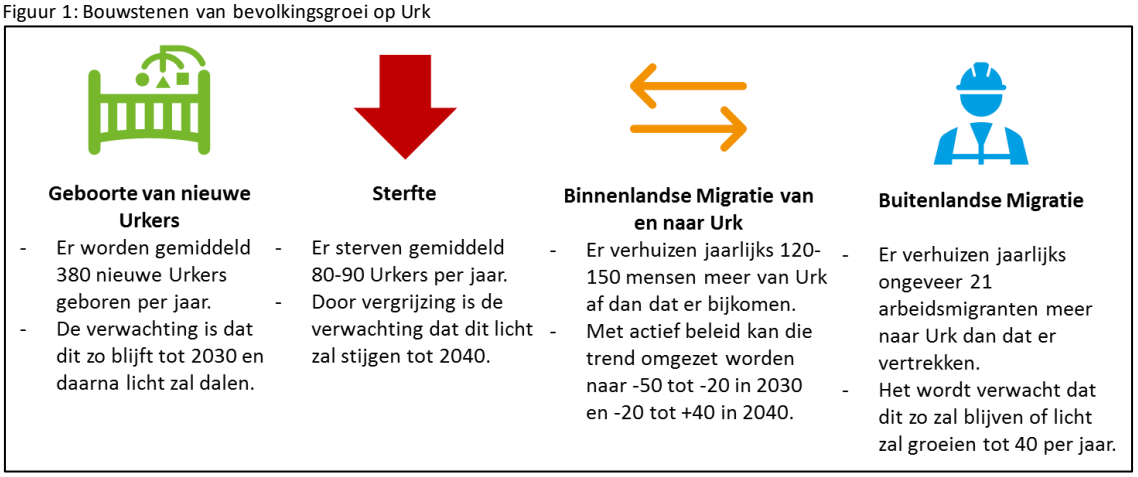
We zorgen voor voldoende nieuwe woningen door de omvang van het nieuwbouwprogramma af te stemmen op de groei van het aantal huishoudens op Urk. We doen dit door te zorgen voor het voortvarend ontwikkelen van nieuwe uitbreidingslocaties zoals de Zeeheldenwijk en ruimte te zoeken in het bestaand bebouwde gebied voor verdichting.

Opgaven

Opgave 1: De bevolking op Urk groeit snel en zal blijven groeien in de toekomst

Een analyse van recente bevolkingsprognoses laat zien dat de bevolking op Urk tussen 2020 en 2040 snel zal blijven groeien. Deze prognose is gemaakt op basis van trends in geboortecijfers, sterftecijfers en binnenlandse en buitenlandse migratie van en naar Urk. Een overzicht van de bouwstenen van bevolkingsgroei en de aannames die hieronder liggen zijn beschreven in figuur 1.

Figuur 1: Bouwstenen van bevolkingsgroei op Urk



Bron: Bureau Stedelijke Planning: Beleidsscenario's voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en huishoudens op Urk (2020).

Concreet betekent dit dat de bevolking op Urk in 2040 gegroeid zal zijn met ongeveer 26% tot 26.500 mensen. Om deze mensen een thuis te bieden zal de woningvoorraad moeten groeien. Er is de laatste

jaren voortvarend gebouwd op Urk en de kwantitatieve doelen uit de woonvisie zijn behaald. Echter, de bevolkingsprognose laat ook zien dat het aantal nieuwe woningen in de toekomst zal moeten blijven groeien. Het vertalen van de bevolkingsgroei naar woningen maakt de vraag naar woningen concreet. Dit kan door het aantal woningen gelijk te stellen aan het aantal huishoudens en deze aantallen af te zetten tegen het huidige aantal woningen en trends in sloop en overige toevoegingen (bijvoorbeeld splitsingen). Hieruit komt naar voren dat er tot 2030 ongeveer 900 tot 1.050 nieuwbouwwoningen nodig zijn om de bevolkingsgroei bij te houden. Tot 2040 gaat het om 1.800 tot 2.100 woningen. Een overzicht van de ontwikkeling van de vraag naar woningen per planperiode staat beschreven in de onderstaande tabel.

Tabel 1: Huidig en benodigd aantal (nieuwbouw)woningen naar planperiode

	Planperiode 2021 - 2030	**Planperiode 2031 - 2040**
Aantal woningen	6.765 (eindstand 2020)	7.580 - 7.740
Benodigd aantal woningen (o.b.v. prognose)	7.580 - 7.740	8.615 - 8.985
Onttrekkingen (sloop/overig aanname per jaar)	9 - 11 per jaar	
Toevoegingen (overig aanname per jaar)	8 - 10 per jaar	
Benodigd aantal nieuwbouw	**900 - 1.050**	**900 - 1.050**

Bron: Bureau Stedelijke Planning: Beleidsscenario's voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en huishoudens op Urk (2020) en Centraal bureau voor de statistiek 2021.

Opgave 2: Er is sprake van een inhaalvraag op Urk

Bouwen voor de verwachte groei verteld niet het volledige verhaal. Bevindingen uit het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek laten zien dat er sprake is van een inhaalvraag op Urk. Door een gebrek aan betaalbare woningen voor jongeren en geschikte woningen voor oudere doorstromers is er een ongerealiseerde verhuisvraag. Dit leidt tot verdringing en prijsstijgingen. Als gevolg hiervan zien we dat veel starters en jongeren die zich op Urk willen vestigen thuis blijven wonen of verhuizen naar omliggende gemeenten. Door het tempo van de woningbouwproductie op te voeren naar 130%, kan deze inhaalvraag ingelopen worden en kan in de komende jaren een groter deel van de bevolking op Urk blijven wonen. Ook zorgt dit ervoor dat de benodigde minimale productie niet in gevaar komt door planuitval. Concreet betekent een 130% planning het toevoegen van 1.150 tot 1.350 woningen tot en met 2030 en 2.300 tot 2.700 woningen tot 2040. Alhoewel dit een risico met zich meebrengt dat er tijdelijk teveel woningen gerealiseerd worden is dit een aanvaardbaar risico als het wordt afgezet tegen een te lagere productie over diezelfde periode. Eventueel kan de gemeente er voor kiezen de bouw nog verder te versnellen en na 5 jaar evalueren of de doelen weer bijgesteld moeten worden op 130% of zelfs 100% van het benodigd aantal woningen.

Opgave 3: Zoeken naar nieuwe inbreidingslocaties.

Na 2024 neemt het aantal mogelijke inbreidingslocaties af (zie tabel 2). Inbreidingslocaties zijn belangrijk om speciale doelgroepen te bedienen die minder mobiel zijn en dichtbij voorzieningen moeten wonen om langer zelfstandig te blijven. Denk hierbij aan ouderen die graag in het oude dorp willen blijven wonen of mensen met een verstandelijke beperking die dichtbij hun ouders willen blijven. Bovendien zullen mensen bij een woning in hun bekende omgeving eerder doorstromen. Er ligt hier dus een taak voor de gemeente om te blijven zoeken naar mogelijkheden tot verdichting. Wel is het belangrijk complete wijken te blijven realiseren in de uitbreidingsgebieden zodat speciale doelgroepen in de toekomst niet alleen afhankelijk zijn van inbreiding.

Opgave 4: Versneld opzoek naar nieuwe uitbreidingslocaties als gevolg van de motie Koerhuis

Op basis van de huidige planning is er ongeveer tot 2035 voldoende ruimte op de huidige uitbreidingslocaties (zoals de Zeeheldenwijk en de Oranjewijk) om het Programma wonen 1.0 tot stand te laten komen (zie tabel 2). Dit betekent dat voor 2035 nieuwe uitbreidingslocaties gevonden moeten zijn om een continue bouwstroom te blijven garanderen.

De gemeente heeft aangegeven een bijdrage te willen leveren aan het realiseren van de motie Koerhuis (Flevoland bouwt voor Nederland). Voor Urk betekent dit het realiseren van ongeveer 3.500 extra woningen bovenop de lokale behoefte. Door gebrek aan ruimte in bestaande wijken zou dit gerealiseerd moeten worden door de bouw van de Zeeheldenwijk te versnellen en eerder opzoek te gaan naar nieuwe uitbreidingslocaties. Verder is het belangrijk om woonmilieus te realiseren die in trek zijn bij mensen die van elders naar Urk verhuizen. Ruimte is daarbij een onderscheidend criterium, met ruimere kavels en woningen die aantrekkelijk zijn voor mensen van buiten Urk. Dit vraagt nadere detaillering in het Programma Wonen. Het is daarnaast ook van belang te analyseren wat een grote planmatige uitbreiding betekent voor de sociale cohesie in de gemeente. Randvoorwaarde voor deze ontwikkeling is ook een verbeterde bereikbaarheid met onder meer de Lelylijn.

Tot slot heeft de uitvoering van de Motie Koerhuis een grote impact op de grondpositie van de gemeente. Zeker als wijken ruimer opgezet gaan worden. De gemeente heeft aangegeven dat er tot 2050, ook bij versnelling, voldoende grond zal zijn om binnen de gemeentegrens te bouwen. Echter, na 2050 zal binnen de huidige gemeentegrens door deelname aan de motie Koerhuis onvoldoende ruimte zijn om aan de vraag naar woningen te kunnen blijven voldoen. Het is daarom belangrijk om in samenwerking met Noordoostpolder locaties te onderzoeken grenzend aan de woonkern van Urk; binnen en buiten de gemeentegrenzen. Als dit niet mogelijk blijkt, komt op de langere termijn de woningbouwproductie voor de eigen bevolking wellicht in gevaar. Door hier nu al op in te spelen kan dit vermeden worden.

Tabel 2: Gemeente Urk: Geplande nieuwbouw, 2021 - 2040 (zonder deelname aan de motie Koerhuis)

Locatie	**Jaar Oplevering**					**Totaal**
	2021	**2022**	**2023**	**2024 - 2035**	**2036 - 2040**	
Uitbreidingslocaties						
Oranjewijk fase 1	23	31	0	0	0	54
Oranjewijk fase 2	18	27	24	0	0	69
Oranjewijk fase 3	71	21	16	0	0	108
Zeeheldenwijk	0	0	95	1.140	540	1.775
Nieuwe uitbreidingslocaties	0	0	0	0	0	0
Inbreidingslocaties						
Oslolaan 2-4	0	64	0	0	0	64
De Noord 10	0	0	20	0	0	20
Noorderzand	0	0	0	90	0	90
Nieuwe Inbreidingslocaties	0	0	0	60	120	180
Totaal	**112**	**143**	**155**	**1.290**	**660**	**2.360**

Bron: Gemeente Urk (2021).

Beleidsrichtingen

Om bovengenoemde opgaven het hoofd te bieden en onze visie te realiseren gaan we in de komende jaren het volgende doen:

- Ook in de toekomst voeren we een actieve grondpolitiek op uitbreidingslocaties om bouwlocaties te blijven garanderen tot 2040 en daarna. Zo houden we de groei en woningbouwproductie zoveel mogelijk in eigen hand.

- We houden een 130% planning aan en voegen 2.300 - 2.700 woningen toe tot 2040. Hierbij houden we aan dat minimaal 115 woningen per jaar op uitbreidingslocaties gerealiseerd zullen worden en de overige 20 woningen op inbreidingslocaties. Zo lopen we de inhaalvraag naar woningen in en voorkomen we planuitval zoveel als mogelijk.

- Om de inhaalvraag nog sneller in te lopen kan de gemeente besluiten de woningbouwproductie tijdelijk verder te versnellen (eerste vijf jaar) om deze daarna af te zwakken in de volgende vijf jaar. Na drie jaar vindt een actualisatie plaats waarin overwogen wordt het kwantitatief kader opnieuw aan te passen (gebaseerd op de behoefte).

- We dragen bij aan de realisatie van de motie Koerhuis door versneld de Zeeheldenwijk te realiseren en nieuwe uitbreidingsgebieden aan te wijzen. Ook zullen we samenwerken met omliggende gemeenten om te verkennen of een deel van de woningen die via de motie Koerhuis gebouwd zullen worden buiten de gemeentegrens gerealiseerd kunnen worden om ook na 2050 aan de vraag van de eigen bevolking te kunnen voldoen.

- We gaan met de stofkam door de wijken om nieuwe mogelijkheden voor inbreiding te vinden. Echter, dit mag niet ten koste gaan van de groenvoorziening in de gemeente. Daarom zullen we op sommige locaties dichter en hoger bouwen tot zes verdiepingen als dit op de aangewezen locatie passend is. Op inbreidingslocaties geven we waar nodig voorrang aan speciale doelgroepen zoals senioren en mensen met een beperking. Dit helpt bij het creëren van complete wijken in de bestaande gebieden. Echter, dit mag niet ten koste gaan van het realiseren van complete wijken in de uitbreidingsgebieden. Zo worden concentraties van bevolkingsgroepen voorkomen.

2.2 Thema 2: Bouwen voor de Urker doelgroepen

Visie

De gemeente Urk zorgt voor voldoende passende woningen voor haar inwoners*. Er wordt gestreefd naar een samenstelling van de woningvoorraad die past bij de toekomstige bevolking. Op uitbreidingslocaties hanteren we hiervoor het woningbouwprogramma zoals dit in het Programma Wonen 1.0 is opgenomen. Binnen dit programma sturen we op nieuwe woonmilieus, waarbij we denken aan woonlandschappen met belevingsnatuur en innovatieve woonconcepten als circulaire bouw, houtbouw en fabrieksbouw.

* De Urker doelgroepen kunnen als volgt worden geïdentificeerd:

1) Starters (1-2 persoons huishoudens) < 25 jaar
2) Doorstromende senioren (1-2 persoons huishoudens. 65 - 74 jaar)
3) Bijzondere doelgroepen:
    a) Huishoudens met een zorgvraag (Senioren, mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid)
    b) Huishoudens met een laag inkomen (tot de huurtoeslaggrens)
    c) Arbeidsmigranten

d) Vergunninghouders
e) Uitstroom uit BW/MO

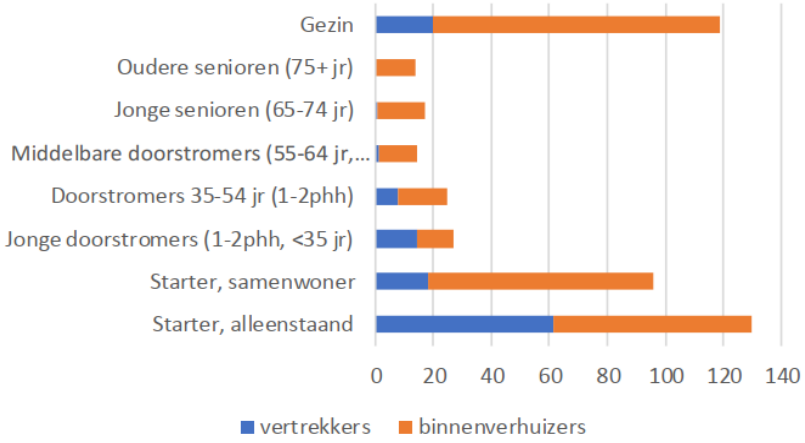
4) Overige doorstromers (gezinnen en 1-2 persoons huishoudens tot 25 - 54 jaar)

Opgaven

Opgave 1: Nog meer kansen creëren voor starters op de woningmarkt

Uit het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek komt naar voren dat er een grote groep jongeren tussen de 18 en 35 jaar nog thuis woont. Deze groep bestaat uit ongeveer 2.400 jongeren. Binnen deze groep bestaat een sterke ongerealiseerde verhuiswens. Ook zien we sterke verhuiswensen onder kleine huishoudens (1-2 personen) tot en met 29 jaar. Ook verhuist deze groep vaak van Urk af terwijl uit onderzoek blijkt dat veel jongeren aangeven op Urk te willen blijven wonen. Dit is een sterk signaal dat starters extra aandacht in het woningbouw programma verdienen. Dit kan bijvoorbeeld door meer sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen toe te voegen via nieuwbouw. Ook kan de doorstroom verder bevorderd worden om zo de bestaande voorraad beter te benutten.

Figuur 2: Gemeente Urk: Vertrekkers en binnen verhuizers naar huishoudenstype, 2006 - 2017



Bron: CBS Microdata 2019, periode 2006 - 2017, bewerking Companen.

Opgave 2: Doorstroom op gang brengen onder senioren

Het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek laat ook zien dat onder jonge senioren tussen de 65 en 74 jaar de urgente verhuiswens groot is. Ongeveer 10% van de senioren in deze leeftijdscategorie heeft een urgente verhuiswens (40% van alle jonge senioren met een verhuiswens). Dit suggereert dat er te weinig doorstroommogelijkheden zijn op Urk voor deze groep. Senioren wonen vaak al in een kwalitatief goede woning en vertrekken minder vaak naar andere gemeenten vergeleken met starters en jonge doorstromers. Liever wachten ze op een geschikte woning in de omgeving. Hier ligt een duidelijke opgave voor de gemeente want zonder geschikt aanbod kan doorstroming niet op gang komen. Concreet gaat het om het toevoegen van geschikte seniorenappartementen en geclusterde/levensloopbestendige woningen in het duurdere huur en koop segment. Ook zou gedacht kunnen worden aan innovatieve woonvormen zoals hofjeswoningen die gebruik maken van de sterke gemeenschapszin en mantelzorg op Urk. Het bouwen voor deze groep kan de doorstroming op gang brengen en als bijeffect mogelijkheden creëren voor starters op de woningmarkt (meer over doorstroming is opgenomen in thema 3: Wonen en zorg).

Opgave 3: Meer sociale en middenhuur woningen toevoegen voor huishoudens met lage inkomens
Momenteel zijn veel Urkers, ook die met een laag inkomen tot de huurtoeslaggrens (€ 23.275 - € 32.200), huiseigenaar (ongeveer 42%). Echter, mede als gevolg van een groeiende bevolking en een lage rentestand zijn de WOZ-waardes op Urk sterk gestegen. Tussen 2015 en 2020 groeide de gemiddelde WOZ-waarde met 25,7% tot € 240.000. De inkomensgroei kan dit niet bijbenen wat betekent dat veel van deze huishoudens, als zij nu de woningmarkt zouden betreden, geen woning meer kunnen kopen. Dit zal de vraag naar sociale en middenhuur woningen vergroten. Er ligt dus een opgave voor de gemeente om op deze opgave te anticiperen door middel van het vergroten van het aandeel sociale en middenhuur woningen.

Opgave 4: Borgen dat de juiste woningen terecht komen bij de doelgroepen
Naast het toevoegen van de juiste woningen is het ook belangrijk dat deze woningen terecht komen bij de doelgroepen waarvoor ze zijn gebouwd, nu en in de toekomst. Voor sociale en middenhuur woningen zijn hier duidelijke beleidsopties voor. Denk hierbij aan een doelgroepenverordening. Voor goedkope koop is dit lastiger. Via startersleningen is het mogelijk een woning voor starters betaalbaarder te maken. Echter, door prijsstijgingen is een goedkope koopwoning vaak alleen goedkoop voor de eerste bewoner. Hier ligt een taak om te verkennen hoe bij nieuwbouw ook de goedkope koopwoningen voor de langere termijn voor de doelgroep te borgen. Gemeenten kunnen door middel van privaatrechtelijke, publiekrechtelijke en financiële instrumenten en maatregelen regie houden op de sociale en goedkopere woningbouw. De gemeente werkt toe naar meer regie. Hoe zij dit wil doen, werkt zij uit in een op te stellen plan: 'Regie op sociale woningbouw Urk in koop- en huursector'.

Opgave 5: Huisvestingsmogelijkheden creëren voor vergunninghouders
- Asielzoekers met een verblijfsvergunning maken deel uit van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst deze vergunninghouders toe aan gemeenten, inclusief de gemeente Urk. Wij als gemeente moeten dan, in samenwerking met partners zoals de plaatselijke woningbouwcorporatie, passende woonruimte voor deze mensen bieden. Landelijk zien we weer een toename in de taakstelling voor vergunninghouders. Voor Urk is de taakstelling voor de eerste helft van 2021 verdubbeld en zijn er nog mensen die vanuit het vorige halfjaar gehuisvest moeten worden. Veel van deze mensen zullen een sociale huurwoning nodig hebben evenals hulp bij hun integratieproces in de wijk. Als gemeente hebben wij een taak om dit samen met de plaatselijke woningbouwcorporatie een plaats te geven in het uitvoeringsprogramma. Hier hebben we een divers woningaanbod voor nodig. Zo huisvesten we alleenstaanden, maar ook grote gezinnen (8+ personen). Het woningaanbod in de sociale huursector bestaat nu grotendeels uit eengezinswoningen. (Meer) variëteit hierin is aan te raden als het gaat om het huisvesten van vergunninghouders. Daarnaast merken we dat het aantal vergunninghouders steeds vaker in woningen in dezelfde straat worden gehuisvest. Bij het realiseren van extra sociale huurwoningen is het daarom aan te raden goed op de spreiding te blijven letten en niet teveel sociale huurwoningen dicht bij elkaar te realiseren.

Beleidsrichtingen
Om bovengenoemde opgaven het hoofd te bieden en onze visie te realiseren gaan we in de komende jaren het volgende doen:

- We passen het kwalitatief kader uit de huidige woonvisie aan op basis van het Programma wonen 1.0 om de woningbouw voor de Urker doelgroepen te borgen. Door in te zetten op betaalbare nieuwbouw en huurwoningen krijgen we doorstroming onder senioren op gang en creëren we

kansen voor starters en huishoudens met een laag inkomen. Hierbij voorkomen we dat een deel van de bevolking zich vestigt in omringende gemeenten.

- Om de opgaves op het gebied van starters en doorstroming te realiseren stellen we een toetsingskader in (zie bijlage 1). Hiermee kunnen we zoveel mogelijk op het kwalitatieve kader sturen in uitbreidingswijken en op inbreidingslocaties. Het toetsingskader helpt ons om gewenste projecten te prioriteren die op basis van de visie een toevoeging zijn voor de gemeente.

- Niet elke locatie is geschikt om het programma exact uit te voeren. Om de lusten en de lasten gelijkmatig te verdelen over de gemeente, roepen we een vereveningsfonds in het leven dat ontwikkelaars van gebieden met minder courante woningen kan helpen bij de exploitatie van deze locaties. Ontwikkelaars moeten wel kunnen aantonen dat het niet mogelijk is om aan het kwalitatieve kader te voldoen of de woningen op een andere locatie te realiseren. Als de woningen op eigen grond van de gemeente gebouwd worden kan ook worden besloten de grond beneden de marktprijs te verkopen om zo alsnog het geplande programma mogelijk te maken.

- Door middel van privaatrechtelijke, publiekrechtelijke en financiële instrumenten en maatregelen nemen we meer regie over de sociale en goedkope woningbouw op Urk. Om dit vorm te geven werken we toe naar meer regie op de sociale woningbouw door het opstellen van een Nota: 'Regie op sociale woningbouw Urk in koop- en huursector'.

- Om sociale huur en middenhuur woningen te behouden voor bijzondere doelgroepen stellen we onder andere een doelgroepenverordening in waarin we de voorraad voor de aangewezen groepen kunnen borgen.

- We zetten alle mogelijke middelen in om goedkope koopwoningen voor de doelgroep te behouden. Denk hierbij aan erfpachtconstructies, een kettingbeding en/of een antispeculatie beding voor goedkope koopwoningen die gebouwd worden op eigen grond. Ook onderzoeken we of koopgarant woningen in samenwerking met de plaatselijke woningbouwcorporatie een optie zijn op Urk.

- We zetten in op startersleningen en huurkoopwoningen om zoveel mogelijk mensen in staat te stellen een nieuwe woning te kopen. Ook kijken we naar andere mogelijkheden zoals het inzetten van de verzilverlening om kinderen een vliegende start te geven op de woningmarkt.

- In het toetsingskader stimuleren we houtbouw en fabriekswoningen ten behoeve van specifieke opgaven en doelgroepen om bouwkosten zo laag mogelijk te houden en daarmee de prijzen te drukken.

- Vergunninghouders worden primair gehuisvest in samenwerking met de plaatselijke woningbouwcorporatie of andere partijen. Bij het huisvesten van vergunninghouders letten we op spreiding over heel Urk. Dat helpt de vergunninghouders ook bij hun integratie.

2.3 Thema 3: Wonen en zorg

Visie

De gemeente Urk zorgt in samenwerking met de betrokken partijen voor voldoende zelfstandige huur- en koopwoningen voor ouderen en mensen met een beperking of een afstand tot de samenleving. Hierdoor maken wij het mogelijk voor mensen om langer zelfstandig thuis te wonen en kunnen volledige en inclusieve wijken met voldoende voorzieningen ontstaan.

Opgaven

Opgave 1: Realiseer voldoende aanbod van geclusterde en levensloopbestendige woningen voor senioren

Urk vergrijst. Alhoewel dit langzamer gaat dan in de rest van Nederland, zal in 2040 het aantal senioren huishoudens (65+ jaar) op Urk zijn gestegen tot 31% vergeleken met 21% in 2020. Urkers willen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, maar senioren hebben vaker somatische klachten door bijvoorbeeld het harde werk in de visserij. Dit kan verklaren waarom de verhuiswens onder senioren tussen de 65 en 74 jaar groot is. Somatische zorg kan steeds vaker thuis geleverd worden. Urkers geven zelf ook aan langer zelfstandig thuis te willen wonen. Door het kleinschalige en Christelijke karakter van de gemeenschap is de sociale cohesie groot en mantelzorg meer vanzelfsprekend wat langer thuis wonen mogelijk maakt. Echter, ook op Urk staat de vanzelfsprekendheid van mantelzorg steeds meer onder druk. Dit vergt de realisatie van een gevarieerd aanbod van geclusterde en levensloopbestendige woonvormen in het koop en huursegment (sociaal en particulier). De schatting is dat er ongeveer 460 extra geclusterde woningen op Urk nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Ook zijn er ongeveer 120 extra plekken voor 24-uurs zorg nodig waarvan 60 voor somatische zorg en 60 voor psychogeriatrische zorg (mensen met dementie). Ruimte maken in het programma en de wijken voor geclusterde woonvormen met en zonder zorg zal het aandeel nieuwe woningen voor starters verminderen. Hier staat tegenover dat het bouwen van andere woonsoorten voor senioren en het bieden van Wlz zorg in deze woningen doorstroming op gang kan brengen en ruimte zal maken voor starters in de bestaande voorraad. Ook voorkomt het de noodzaak tot, vaak dure, woningaanpassingen via de Wmo en kunnen senioren comfortabel oud worden in hun eigen wijk.

Opgave 2: Doorstroom stimuleren waar het kan en enkel woningen aanpassen waar het moet

De meerderheid van de senioren op Urk is woningeigenaar. Het geschikt maken van de woning is in principe de verantwoordelijkheid van de woningeigenaar zelf. Het Woonwensen- en leefbaarheids-onderzoek geeft aan dat een deel van deze senioren wil doorstromen naar een woning die past bij de levensfase. Dit geldt vooral voor de groep tussen 64 en 75 jaar. Hier ligt, zoals beschreven in opgave 1, een opgave om voldoende levensloop geschikte en geclusterde woningen met en zonder zorg te realiseren. Echter, niet iedere oudere wil verhuizen of kan op tijd een passend alternatief vinden. In die situaties is het belangrijk om de eigen woning tijdig geschikt en comfortabel te maken. Vaak gebeurt dit te laat en zien ouderen veel obstakels waardoor zij gedwongen worden te verhuizen, ook als zij dit niet willen. Door gerichte informatie, communicatie en eventuele ondersteuning te bieden kan de gemeente mensen stimuleren tot het maken van aanpassingen aan de woning als verhuizen geen optie is.

Opgave 3: Realiseer voldoende woningen voor mensen met een beperking of die uitstromen uit jeugdzorg, Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang

Een deel van de cliënten die in een instelling woont voor Beschermd Wonen (BW), in de Maatschappelijke Opvang (MO), in de jeugdzorg of in een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking, stromen uit naar een zelfstandige woning. Dit gaat de komende jaren ook op Urk een steeds belangrijker thema worden nu de gemeente zelf verantwoordelijk wordt voor de uitstroom in plaats van de centrum gemeente in de regio (Almere).

Beleidsrichtingen

Om bovengenoemde opgaven het hoofd te bieden en onze visie te realiseren gaan we in de komende jaren het volgende doen:

- We organiseren een goede samenwerking tussen gemeente, de plaatselijke woningbouwcorporatie, zorgpartijen en bewoners door wijkgericht in te zetten op woonzorgzones op basis van het model waar aan wordt gewerkt in de Zeeheldenwijk. Hierbij krijgen gebiedsregisseurs een belangrijke rol om partijen samen te brengen zodat we preventief kunnen werken. Ook zetten we in op het maken van prestatieafspraken tussen de gemeente en zorgaanbieders om de juiste zorg in de juiste wijken te bieden en faciliteren we mantelzorg door plaatsen van mantelzorgwoningen, het aanbieden van dagopvang, respijtplekken, etc.

- We borgen het benodigde aantal geclusterde woningen met en zonder zorg via het toetsingskader woningbouw. Ook gebruiken we dit kader om de opgaven te spreiden over inbreiding- en uitbreidingsgebieden zodat inclusieve wijken kunnen ontstaan.

- We werken samen met de plaatselijke woningbouwcorporatie en makelaars om een team op te stellen dat senioren kan helpen te verhuizen om zo doorstroming op gang te brengen. Dit heeft ook tot gevolg dat bestaande eengezinswoningen vrij worden gespeeld voor starters, jonge doorstromers en gezinnen.

- We bieden ruimte in het toetsingskader aan innovatieve concepten zoals hofjeswoningen of magic-mix projecten zodat mensen op nieuwe manieren langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

- In de jaarlijkse prestatieafspraken maken we afspraken met de plaatselijke woningbouwcorporatie om via grondprijsbeleid en prijsbeleid aanbod in het goedkoopste segment (tot de kwaliteitskortingsgrens) te realiseren. Ook kijken we naar het realiseren van kleine woonvormen zoals studio's. Zo geven we vorm aan de uitstroom uit BW/MO en jeugdzorg. Via de Nota 'Regie op sociale woningbouw Urk in koop- en huursector' zoeken we naar manieren om de beschikbaarheid van deze woningen voor de doelgroep te borgen.

- We promoten de blijverslening om particulieren die niet door willen stromen te faciliteren bij het geschikt maken van hun woning. Via de Wmo bieden we maatwerk waar dit nodig is.

2.4 Thema 4: Arbeidsmigranten

Visie

Op Urk staan we voor goede huisvesting van arbeidsmigranten en vergunninghouders. Zij leveren immers een grote bijdrage aan de algehele welvaart op Urk door hun werk in de visverwerkende industrie. Hierbij gaan we ervan uit dat in 2040 alle huisvesting voor arbeidsmigranten op Urk minimaal voldoet aan de SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen).

Opgaven

Opgave 1: Huisvestingsmogelijkheden creëren voor 'short- mid- en long-stay' arbeidsmigranten

Bedrijven op Urk zijn steeds meer afhankelijk van arbeidskrachten uit andere delen van Europa. Vooral in de visverwerkingssector. Er wordt geschat dat er ongeveer 1.200 arbeidsmigranten op Urk werken. Ook zijn er momenteel 100 - 120 arbeidsmigranten die op Urk wonen en daar geregistreerd zijn (omdat arbeidsmigranten zich vaak niet registreren ligt het werkelijke aantal waarschijnlijk hoger). Momenteel is het beleid dat de gemeente in samenspraak met werkgevers huisvesting voor arbeidsmigranten regelt. Dit lukt echter niet altijd en zorgt voor overlast en verdringing door verkamering en in sommige gevallen slechte woonomstandigheden op bedrijventerreinen voor migranten. In een onderzoek uitgevoerd door Companen voor de Provincie Flevoland, wordt geschat dat er momenteel 20 adressen zijn op Urk waar

arbeidsmigranten worden gehuisvest. Hier ligt een taak voor ons als de gemeente om via intensievere samenwerking met bedrijven en partners te zorgen voor betere huisvesting voor 'short- en mid- stay' migranten. Dit kan door actiever te zoeken met werkgevers naar nieuwe locaties en bestaande plekken beter te controleren. Voor mensen die zich voor langere tijd vestigen op Urk zien we een taak om in samenwerking met de plaatselijke woningbouwcorporatie en andere partijen permanente huisvesting te faciliteren. Dit zal het makkelijker maken voor werkgevers om arbeidsmigranten naar Urk te laten komen, overlast vanuit verkamerde woningen verminderen en de woonkwaliteit van deze arbeidsmigranten verbeteren.

Opgave 2: Registratie arbeidsmigranten

De gemeente weet niet precies hoeveel arbeidsmigranten er op Urk wonen. Dit maakt handhaving van bestaand en nieuw beleid lastig. Door arbeidsmigranten beter te registreren, krijgen we als gemeente meer grip op de opgave en kunnen we beter samenwerken en handhaven om de kwaliteit van woningen te verbeteren. Ook kunnen we door betere registratie arbeidsmigranten die hier willen blijven uitzicht bieden op een permanente woning omdat zij inschrijftijd opbouwen.

Beleidsrichtingen

Om bovengenoemde opgaven het hoofd te bieden en onze visie te realiseren gaan we in de komende jaren het volgende doen:

- We werken een aanpak uit rond huisvesting voor short- en mid-stay arbeidsmigranten. Hierbij gaan wij uit van minimaal de SNF-norm. Daarnaast onderzoeken we de registratie van arbeidsmigranten volgens het 'Westlandse model'. Deze aanpak werken we bij voorkeur regionaal uit vanwege mogelijke waterbedeffecten tussen gemeenten.

- We werken samen met de plaatselijke woningbouwcorporatie en andere partijen om huisvesting te realiseren voor long-stay arbeidsmigranten op basis van het 'Programma wonen en werken' in het Programma wonen 1.0. Hiervoor zullen we jaarlijks afspraken maken als onderdeel van de prestatieafspraken.

- We zoeken overeenstemming met andere gemeenten in de regio op het gebied van beleid voor arbeidsmigranten. We sluiten hiervoor aan bij de Regionale werkgroep arbeidsmigranten van de Provincie Flevoland. De lusten en lasten dienen hierbij gelijk en naar draagkracht verdeeld te worden om waterbedeffecten tussen verschillende gemeenten te voorkomen.

- We werken samen met werkgevers die arbeidsmigranten huisvesten aan verbetering en structurele oplossingen voor bestaande huisvestingsvoorzieningen, bijvoorbeeld door geschikte plekken voor tijdelijke huisvesting aan te wijzen vlakbij bedrijventerreinen waar veel arbeidsmigranten werken en in gesprek te gaan met omliggende gemeenten om geschikte locaties te vinden. Ook zullen we onderzoeken hoe goede huisvesting voor arbeidsmigranten een plek kan krijgen bij de invulling van de motie Koerhuis. Zo dragen we ons steentje bij aan deze regionale opgave.

2.5 Thema 5: Leefbaarheid en verduurzaming

Visie

De gemeente Urk bevordert de leefbaarheid in bestaande en nieuwe woonwijken en draagt bij aan de verbetering van de duurzaamheid en betaalbaarheid van woningen. We sluiten aan bij het Klimaatakkoord (2019) en leveren onze bijdrage om bij 2050 een CO_2-neutrale gemeente te zijn. Ook willen we de woonkwaliteiten van de gemeente Urk voor alle nieuwe en bestaande wijken behouden en versterken.

Denk hierbij aan het hoge voorzieningenniveau, de uitstekende infrastructuur en bijzondere omgevingskwaliteiten nabij bos- en waterrijke omgevingen in het open polderlandschap. Dit doen we door bestaande wijken te vergroenen en complete nieuwe wijken te creëren met voldoende voorzieningen en ruimte voor parkeren voor gezinnen, groen voor ouderen en kinderen evenals plekken voor ontmoeting. Dit werken we gebiedsgericht en op basis van de wensen van de doelgroep uit in onze nieuwbouwplannen.

Opgaven

Opgave 1: Zoeken naar plekken voor groen en ontmoeten

Het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek laat zien dat Urkers over het algemeen zeer tevreden zijn met hun woonomgeving en het voorzieningenniveau in hun buurt (87%). Echter, als er naar specifieke elementen wordt gekeken valt het op dat Urkers relatief vaak groen, speelplekken voor kinderen, parkeerplekken en voorzieningen voor jongeren zoals ontmoetingsplekken missen in hun wijk. Gebrek aan groen in de wijk vermindert de woonkwaliteit terwijl gebrek aan voldoende speel- en ontmoetingsplekken tot overlast kan leiden door spelende kinderen of jongeren op plekken waar dit niet gewenst is. We zien hierin een taak voor ons als gemeente om het groen in bestaande wijken te behouden en waar mogelijk uit te breiden bij herstructurering. In nieuwe wijken nemen we dit op in de planning op basis van de wensen van doelgroep. Dit zal er voor zorgen dat ook nieuwe wijken een prettige leefomgeving bieden voor jong en oud.

Opgave 2: Zorgen voor veilige buurten waar iedereen zich thuis voelt

De overgrote meerderheid van de Urkers voelt zich veilig in de buurt waar zij wonen. Echter in een aantal wijken leeft een groter gevoel van onveiligheid, vooral vanwege te hard rijden. Hier ligt voor ons een taak als gemeente om samen te werken met de plaatselijke woningbouwcorporatie, scholen, bewoners en overige dienstverleners. Dit geven we onder andere vorm in de prestatieafspraken.

Opgave 3: Behalen van woonlastenreductie en milieuwinst door aanpak van de particuliere voorraad

Het grootste deel van de woningen op Urk bestaat uit koopwoningen (78%). De investeringskracht van eigenaren is niet altijd toereikend om de benodigde investeringen te doen. Uit het Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek komt naar voren dat 37% van de eigenaren de afgelopen jaren geen investeringen in het verduurzamen van hun woning heeft gedaan. Van deze groep zegt 24% de investeringen te duur te vinden. Beweging krijgen in investeringen in dit deel van de voorraad vraagt inspanningen van ons als gemeente. Bijvoorbeeld door het aanbieden en promoten van energiescans en verduurzamingsleningen, het laten meeliften van particuliere eigenaren in verduurzamingsinitiatieven van de plaatselijke woningbouwcorporatie, het zoeken naar koppelkansen met andere ontwikkelingen in de wijken zoals de aanleg van warmtenetten of andere warmtevoorzieningen. Ook kan gekeken worden naar gezamenlijke inkoop met de plaatselijke woningbouwcorporatie om de kosten verder te drukken. Hier spelen we als gemeente vooral een faciliterende rol om te zorgen dat deze verduurzamingsslag op gang komt.

Opgave 4: Werk nauw samen met de plaatselijke woningbouwcorporatie om de verduurzamingsslag op gang te brengen

De plaatselijke woningbouwcorporatie bezit ongeveer 15% van alle woningen op Urk en werkt al nauw samen met de gemeente op het gebied van verduurzaming. Zij zijn dan ook een natuurlijke partner om vervolg stappen te zetten. Door de omvang van hun woningbezit kunnen corporaties groot inkopen en werken aan de uitrol van de aanpak. Werken aan verduurzaming heeft op lange termijn potentieel effect op de woonlasten, zeker als in de toekomst energieprijzen stijgen. Tegelijkertijd kunnen we de kosten van

verduurzaming niet afwentelen op de huursector, waar de laagste inkomens wonen. Dit punt moet dan ook gepaard gaan met aanpak van de particuliere voorraad. Als onderdeel van de jaarlijkse prestatieafspraken met de plaatselijke woningbouwcorporatie zullen we kijken hoe de verduurzaming van particuliere woningen hierin kunnen worden meegenomen.

Opgave 5: Aansluiting zoeken bij verduurzamings- en klimaatinitiatieven op landelijk, regionaal en lokaal niveau en zorgen voor een gebiedsgerichte aanpak

Er ligt een grote klimaatopgave, niet alleen op Urk maar ook in de rest van Nederland. Het is daarom belangrijk dat de woonvisie aansluit bij het Klimaatakkoord, de Regionale Energiestrategie (RES), de Structuurvisie, de Transitievisie Warmte en het Kader 'zon op land' die de gemeente momenteel opstelt, om te zorgen voor eenduidig beleid waarop projectontwikkelaars, bewoners en ondernemers kunnen bouwen aan de toekomst. De Transitievisie Warmte zal ook zorgen voor een gebiedsgerichte aanpak waarvan bepaalde opgaves geïntegreerd moeten worden in de Woonvisie.

Beleidsrichtingen

Om bovengenoemde opgaven het hoofd te bieden en onze visie te realiseren gaan we in de komende jaren het volgende doen:

- In bestaande wijken richten we ons op schoon, heel en veilig door middel van samenwerking tussen de gemeente, de plaatselijke woningbouwcorporatie en bewoners. Hierbij gaan we uit van een wijkgerichte aanpak met gebiedsregisseurs die zorgen voor korte lijntjes tussen de partijen. Deze regisseurs geven in eerste instantie extra aandacht aan wijken waar het gevoel van onveiligheid het grootste is.

- In bestaande wijken zoeken we naar mogelijkheden tot vergroening bij herstructurering en verduurzamingsacties. Bij de opzet van nieuwe wijken zorgen we voor voldoende ruimte voor groen, evenals speel- en ontmoetingsplekken voor kinderen en jongeren. Ook als dit ten koste gaat van het aantal parkeerplekken.

- We sluiten aan bij de Transitievisie Warmte, de Structuurvisie en het Kader 'zon op land' om de opgaves vanuit het Klimaatakkoord vorm te geven in wijkgerichte aanpakken voor Urk om woningen van het gas af te halen door verduurzaming of de aanleg van warmtenetten, etc. Om dit ook in nieuwbouwwijken te borgen passen we het Toetsingskader woningbouw hier op aan.

- We maken afspraken met de plaatselijke woningbouwcorporatie over het aantal te verduurzamen woningen in de prestatieafspraken en hoe particuliere eigenaren in deze aanpak meegenomen kunnen worden.

- Als gemeente pakken we onze rol om het verduurzamen van de particuliere voorraad op gang te brengen. We gaan het energieloket Flevoland actief promoten onder eigenaren, evenals de SVn duurzaamheidslening om particulieren aan te moedigen om hun woning te verduurzamen. Ook zoeken we naar andere manieren van kennisdeling door de inzet van energiecoaches en het midden en klein bedrijf om hun ervaringen op het gebied van het verduurzamen van woningen te delen met particulieren.

3 Bijlagen

3.1 Bijlage 1: Toetsingskader wonen

Om te zorgen dat nieuwe initiatieven voldoen aan het kwantitatief en kwalitatief kader, is het belangrijk dat nieuwe initiatieven worden getoetst via een toetsingskader. De gemeente Urk heeft recentelijk een nieuw Proces Vergunningverlening onder de Omgevingswet voorgesteld. Dit proces bevat een intake en een omgevingstafel waar nieuwbouwinitiatieven getoetst kunnen worden. Wij stellen voor om een toetsingskader in te stellen dat gebruikt kan worden aan de intake en omgevingstafels. Dit kader kan de gemeente en de ketenpartners houvast geven als zij nieuwe initiatieven met elkaar bespreken. In de volgende sectie wordt het voorgestelde toetsingskader besproken.

Richtlijnen

Vanuit de opgaven in het Programma Wonen 1.0, de analyse van de huidige Woonvisie en het Coalitieakkoord, hebben we het toetsingskader verder uitgewerkt. Daarbij hanteren we enkele sturende richtingen ter onderbouwing van de invulling.

Richtlijn 1: Sturen op realisatie van projecten

Om de doelen in het Programma Wonen 1.0 te realiseren heeft planrealisatie de prioriteit in de komende jaren. Voor de korte termijn vraagt dit medewerking aan meerdere plannen om in de behoefte te kunnen voorzien.

Richtlijn 2: Focus op projecten in ontwikkelgebieden en binnenstedelijke verdichtingslocaties

De gemeente Urk heeft een aantal ontwikkelgebieden aangewezen, zoals de Zeeheldenwijk. In deze gebieden kan de gemeente fors uitbreiden de komende jaren, maar hiervoor is zij afhankelijk van nieuwbouw in de uitbreidingsgebieden. Woningen in de uitbreidingsgebieden zonder binnenstedelijke voorzieningen zijn misschien niet het meest geschikt voor senioren en mensen met zorgbehoeften. Daarom is het aan te raden te blijven sturen op voorzieningen voor deze groepen in de uitbreidingsgebieden, zoals in de Zeeheldenwijk al is gedaan, zodat gedifferentieerde wijken op 'het eiland' kunnen vormen. Ook kan de gemeente focussen op kansen binnen het bestaande bebouwde gebied op kansrijke locaties nabij bestaande voorzieningen.

Richtlijn 3: Focus op de woonvraag van Urker doelgroepen

In het toetsingskader is het belangrijk dat de gemeente prioriteit geeft aan plannen die voorzien in de kwalitatieve ambities uit de woonvisie zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze notitie.

Richtlijn 4: Geef prioriteit aan innovatie

Urk is een unieke gemeente in Nederland met een zeer hechte gemeenschap. Door ruimte te bieden aan innovaties die hierop inspelen kan de gemeente ervoor zorgen dat deze eigenschappen benut en gewaarborgd blijven. Denk hierbij aan projecten die mantelzorg faciliteren of het toestaan van meerdere generaties die onafhankelijk samenwonen in dezelfde woning.

Richtlijn 5: Programmeer adaptief

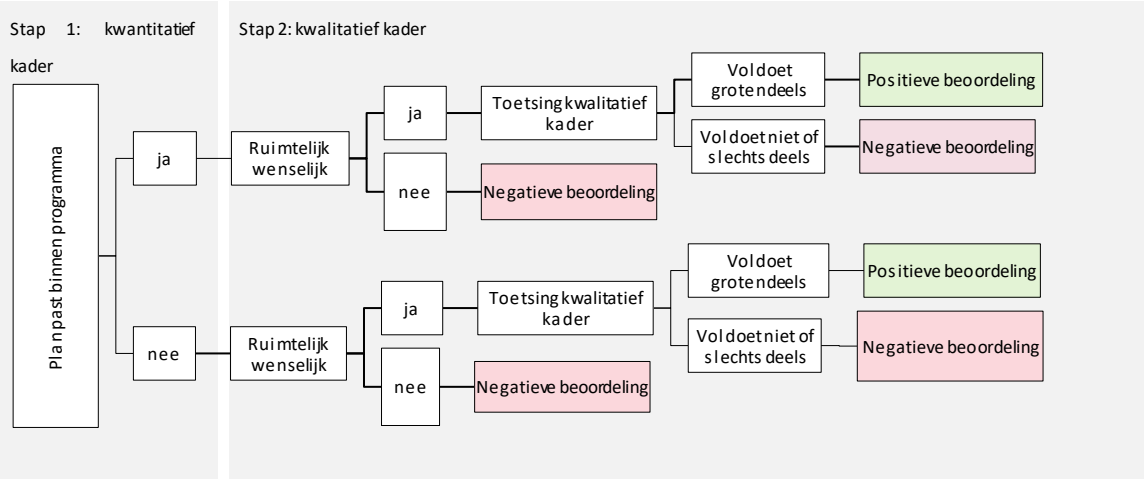
Inzichten veranderen snel. Het is daarom belangrijk te werken met een adaptieve programmering voor de woningmarkt. Dit kan door het toevoegen van kwalitatief gewenste plannen en het wegnemen van

gedateerde plannen. Gedateerde plannen houden de pijplijn bezet en belemmeren kwalitatief gewenste plannen. Daarom is het belangrijk om plannen die niet meer voldoen een lagere prioriteit te geven.

Het toetsingskader

Initiatieven kunnen worden beoordeelt op drie kaders: *Het kwantitatief*, *het ruimtelijk* en *het kwalitatief* kader. Bij de intake en de omgevingstafels gaat de gemeente met een initiatiefnemer in gesprek over de verschillende kaders, en het eventueel bijstellen of afwijzen van een plan. Per plan worden een aantal punten in beeld gebracht. Deze zijn uitgewerkt in de schematische afbeelding die hieronder is weergegeven.

Figuur 3: Schematisch Toetsingskader Initiatieftoetsing



Bron: Companen 2021

Kwantitatief kader

In het kwantitatief kader worden de volgende vragen beantwoord:

- Past het plan binnen de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente, rekening houdend met de afgesproken prijskaders? Zo ja, dan toetsen op het ruimtelijke - kwalitatieve toetsingskader.
- Zo niet, welke product-marktcombinatie betreft het? En met welke gemeenten is er ten aanzien van deze combinatie een significante verhuisrelatie? Zijn deze gemeenten het eens met de realisatie van het beoogde plan? Zo ja, dan toetsen op kwalitatief toetsingskader.
- Een kleine overcapaciteit aan plannen leidt niet direct tot schadelijke leegstand. Overcapaciteit legt in sommige gevallen juist opgaven binnen de bestaande voorraad bloot, en creëert daarmee bewegingsruimte in de aanpak van een verouderd deel van de woningvoorraad. De realiteit laat bovendien zien dat lang niet alle woningbouwplannen gerealiseerd worden. Om voldoende ruimte te bieden aan de vernieuwingsopgave binnen de woningvoorraad en rekening te houden met planuitval, is een overcapaciteit van 30% voor woningbouwplannen op korte termijn aan te raden. Wanneer in het uiterste geval blijkt dat de helft van deze plannen toch door gaan, kan deze tot overcapaciteit van de woningvoorraad leiden. Gezien de grote druk op de Urkse woningmarkt is dit een acceptabel risico.

Ruimtelijk toetsingskader

Als het plan binnen het kwantitatief kader past, vindt een eerste schifting plaats bij de ruimtelijke wenselijkheid van het plan. Het gaat dan om de inpasbaarheid in de ruimtelijke visie van de gemeente op

een (deel)gebied. Als een plan niet wenselijk is, of niet wenselijk te maken is, krijgt het een negatieve beoordeling.

Kwalitatief toetsingskader

Het kwalitatief toetsingskader voorziet in een methode die aan elk plan een kwalitatieve prioriteitstelling geeft. Het gaat daarbij om tot een evenwichtige afweging te komen van verschillende kwalitatieve aspecten van het plan. Het doel is om mee te werken aan plannen die het best scoren op een combinatie van kwaliteiten. Afhankelijk van deze beoordeling kan medewerking worden verleend aan het opstarten van de ruimtelijke procedure. Twee resultaten zijn mogelijk:

- een plan voldoet in grote mate en wordt positief beoordeeld vanuit de intake/omgevingstafel door de gemeente en/of de ketenpartners.
- een plan voldoet onvoldoende aan het kwalitatief kader en zal ten opzichte van andere belangen gewogen worden, waarbij gekeken wordt naar de bijdrage van het plan aan de doelen in de Visie Wonen.

Evaluatie van het toetsingskader

Om te voorkomen dat er overschotten aan plannen met een bepaalde kwalitatieve invulling ontstaan kan het toetsingskader eens per jaar worden geëvalueerd (zie richting 5: adaptief programmeren). Hiermee is door de gemeente bij te sturen wanneer teveel nieuwe plannen, ondanks een positieve uitkomst van het kader, in een behoefte voorzien waarin in de afgelopen jaren reeds voldoende plannen zijn gerealiseerd.