

Woonvisie gemeente Loenen
2009-2013

versie 7,
25 november 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding

Het woonbeleid van de gemeente Loenen ligt vast in deze woonvisie. Uit het woningmarktbehoefteonderzoek vloeit de bouwopgave voor de gemeente Loenen voort om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien. Met de woonvisie beogen we dat we voldoende woningen realiseren van het juiste type. Uit de woonvisie (hoofdstuk3) volgt het woonbeleid (hoofdstuk 4). In het woonbeleid leggen we de concrete doelen vast die we ons stellen om de uitgangspunten van de Woonvisie te realiseren.

In dit beleidsplan leggen we de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid voor de periode van 2009 tot 2013 vast. We actualiseren dit beleid elke vijf jaar.

1.2. Waarom een woonvisie?

We hebben drie belangrijke redenen voor een Woonvisie:

- Het bestaande gemeentelijke beleid is vastgelegd in 1996, het Volkshuisvestingsplan. In dat plan is geen rekening gehouden met maatschappelijke veranderingen van de laatste jaren. Deze veranderingen hebben vooral betrekking op gezinsverdunding, vergrijzing, vereenzaming en toename aantal alleenstaanden. Het dunder worden van de woningen maakt het voor starters steeds moeilijker om een entree te maken in de woningmarkt.
- Een Woonvisie is een handvat voor toekomstige bouwopgaven en -locaties.
- In het 'Uitvoeringsplan Wonen, welzijn, zorg gemeente Loenen 2007' (verder: Uitvoeringsplan WWZ) staan een visie en actiepunten.

Deze woonvisie gebruiken we om die visie en actiepunten te borgen en uit te werken.

1.3. Wat is het doel van de woonvisie?

Het beleid van de gemeente Loenen is erop gericht de werking van de lokale woningmarkt te verbeteren. De aandacht gaat uit naar de huishoudens die zelf niet (voldoende) in eigen, goede en passende huisvesting kunnen voorzien. Dat zijn voornamelijk de ouderen en de starters op de woningmarkt.

Belangrijke reden voor de woonvisie is de wens in te spelen op de woningbehoefte van verschillende doelgroepen die in Loenen willen (blijven) wonen. Daarnaast krijgen de gemeente en andere belanghebbenden inzicht in:

de wijze waarop we aan de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen van het woonbeleid kunnen voldoen,
welk kwantitatief en kwalitatief programma dit vraagt,
welke concrete resultaten we binnen vijf jaar bereiken en
op welke wijze de woonvisie samenhangt met andere beleidsterreinen.

1.4. Hoe is de woonvisie gemaakt?

Bij de uitvoering van het beleid werkt de gemeente samen met een aantal partijen in de markt. Voor een goede samenwerking is het belangrijk draagvlak te creëren bij die partijen en deze partijen te betrekken. We werken daarom nauw samen met woningbouwvereniging Vecht en Omstreken in Breukelen en woningbouwvereniging WUTA uit Nigtevecht, het Lokaal Platform Wonen, welzijn, zorg¹ en marktpartijen. In het Lokaal Platform Wonen, welzijn, zorg zitten onder meer de vertegenwoordigers van de woonconsumenten en zorginstellingen. Een gedeelde visie is daarbij een noodzakelijke voorwaarde. Daarom besprak het college de woonvisie met het Lokaal Platform.

¹ Hieraan nemen deel: Stichting Woonzorgcentrum 't Kampje, zorgaanbieder ZUWE, Woningbouwvereniging WUTA, Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken, Seniorenraad Loenen, Stichting Welzijnsbevordering Ouderen Loenen (SWOL), Gemeente Loenen en als adviseur de WMO-raad.

1.5. Wat gebeurt er met de woonvisie?

Nadat deze woonvisie door de gemeenteraad is vastgesteld, zullen in een Uitvoeringsprogramma Woningbouw (zie bijlage 1) de bouwlocaties worden aangewezen waarmee het voorgenomen bouwprogramma wordt gerealiseerd (inclusief woningaantallen en soorten woningen). In dit uitvoeringsprogramma – vastgesteld door de gemeenteraad – brengen we de potentiële bouwlocaties in kaart en werken we die verder uit. Bij deze uitwerking kan worden afgeweken van het bouwprogramma dat in deze Woonvisie is vermeld, als blijkt dat het gewenste bouwprogramma – bijvoorbeeld om financiële redenen – niet uitvoerbaar is. We maken om de uitgangspunten te waarborgen prestatieafspraken met de woningcorporaties die in onze gemeente werken.

1.6. Voor welke periode geldt de woonvisie?

In dit beleidsplan zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk woonbeleid weergegeven voor de periode van 2009 tot en met 2013. Het gemeentebestuur heeft zich voorgenomen om dit plan elke vijf jaar te actualiseren.

1.7. Hoe is de woonvisie opgebouwd?

In deze Woonvisie heeft de volgende opbouw: allereerst wordt de huidige situatie beschreven (hoofdstuk 2). Dat zijn vooral de uitkomsten van het woningmarktonderzoek dat SGBO in 2006 in de gemeenten Breukelen en Loenen heeft uitgevoerd² en de uitgangspunten in het Uitvoeringsplan WWZ. Deze huidige situatie leidt tot een Woonvisie in hoofdstuk 2 ('wat wil de gemeente bereiken?'), die wordt geconcretiseerd in beleidsvoornemens. Deze voornemens zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in het nieuwbouwprogramma en de huidige bouwgrondcapaciteit. Het laatste hoofdstuk gaat in op de relatie tussen de gemeente en haar beleidspartners.

² De woningmarkt in Breukelen en Loenen 2007-2011 door SGBO. Dit onderzoek werd gepubliceerd in 2007.

2. Gemeente Loenen

Dit hoofdstuk beschrijft de woningmarkt van Loenen. Deze informatie komt uit het woningmarktbehoefteonderzoek (verder Wbo) dat de gemeente in 2006 – samen met de gemeente Breukelen en de drie lokaal werkzame woningcorporaties³ – heeft laten uitvoeren en uit het 'Uitvoeringsplan Wonen, welzijn, zorg Loenen 2007'.

2.1. Schets van de gemeente Loenen

De gemeente Loenen heeft 8296⁴ inwoners. Loenen bestaat uit de kernen Loenen aan de Vecht (3865 inwoners), Loenersloot (630), Nieuwersluis (465), Nigtevecht (1516) en Vreeland (1820). Loenen ligt in Noordwest Utrecht, centraal tussen Amsterdam en Utrecht en aan de Vecht. De ligging maakt Loenen tot een aantrekkelijke gemeente voor vestigers met binding aan de grote steden.

2.2. Bevolkingsontwikkeling⁵

In de periode 1996-2006 is het inwonertal licht afgenomen met 94 personen. Dat komt door een laag geboorteoverschot en verhuizingen uit de gemeente in die periode. In die periode is het aantal ouderen vanaf 45 jaar gestegen en is het aantal inwoners van 20 tot 45 jaar gedaald.

De prognoses laten een lichte krimp van het aantal inwoners zien. Op 1 januari 2020 zouden er 7.969 inwoners zijn, een daling van 4%. Deze (Primos-)prognose gaat er bij deze berekening overigens van uit dat de woningvoorraad in de periode 2005-2020 netto (nieuwbouw minus sloop) met 300 woningen toeneemt. Die toename is van invloed op de prognoses. Ondanks de toename van het aantal woningen neemt het bevolkingsaantal niet toe. Dat heeft te maken met krimp van de gemiddelde huishoudensgrootte.

2.3. Huishoudensontwikkeling

Van de ongeveer 3.400 huishoudens is zo'n 40% een gezin met kinderen, bijna een derde is een paar zonder kinderen en ruim 20% is alleenstaand. De groep alleenstaanden is het grootst in de kernen Loenen aan de Vecht en Nigtevecht. In de kleine kernen en Vreeland wonen relatief veel gezinnen met kinderen.

In de komende periode verwachten we een verdere groei van het aantal huishoudens met 3,5% de (Primos-)prognose gaat uit van een groei tot 3.525 in 2020. In die periode daalt het aandeel grotere huishoudens (de gezinnen met kinderen), terwijl het aandeel kleine huishoudens (de alleenstaanden en eenoudergezinnen) groeit. Er is duidelijk sprake van gezinsverdunning.

2.4. Woningvoorraad

De volgende tabel geeft de samenstelling van de woningvoorraad weer.

Tabel 2.1. Woningvoorraad⁶

Koop	Loenen aan de Vecht	Nigtevecht	Vreeland	Overig	Totaal	Percentage
<= € 161.200	73	26	15	18	132	5%
€ 161.201-230.400	212	131	120	154	617	25%
€ 230.401-300.000	255	92	117	155	619	25%
> € 300.000	190	211	128	533	1062	44%
totaal	730	460	380	860	2430	100%

³ De mede-opdrachtgevers naast de gemeenten waren de corporaties Kockengen, Vecht en Omstreken en WUTA.

⁴ De getallen over het inwoneraantal van Loenen en de kernen komen uit het 'Uitvoeringsplan Wonen, welzijn, zorg Loenen 2007'. Per 1-1-2008 was het inwoneraantal van de kern Loenen aan de Vecht 3.953.

⁵ De getallen in paragraaf 1.2. komen uit het Woningmarktbehoefteonderzoek gemeente Breukelen en Loenen 2006'.

⁶ Prijspeil 1 januari 2007.

Huur						
< €325,92	91	42	14	0	147	15%
€ 325,92-499,92	376	158	126	50	710	73%
€ 499,93-597,54	103	0	7	0	110	11%
> 597,54	0	0	3	0	3	0%
totaal	570	200	150	50	970	100%

totaal aantal woningen in Loenen 3400

2.5. Verhuishwensen

De komende vijf jaar wil zo'n 14% van de huishoudens verhuizen. Deze verhuishgeneigdheid is het laagst in Nigtevecht en Loenen aan de Vecht en ligt met name onder de jongere bewoners. Bij ouderen is het een groep van rond de 10%.

Als alle bewoners (inclusief de potentiële vestigers) hun verhuishwensen daadwerkelijk zouden kunnen realiseren, zijn er de komende vijf jaar 254 nieuwe woningen nodig. Een groot deel daarvan (145 woningen) is nodig om het statistische vestigingsoverschot op te vangen. Volgens het onderzoek willen namelijk 277 huishoudens zich in de gemeente vestigen, terwijl 'slechts' 132 huishoudens de gemeente willen verlaten. De resterende 109 woningen zijn nodig voor starters en doorstromers vanuit de eigen gemeente.

2.6. Toekomstige woningvraag

De woningbehoefte van de inwoners van Loenen en migratiecijfers zijn bij elkaar gebracht in het Wbo. Tabel 1.2. geeft weer wat de nieuwbouwopgave is voor de komende vier jaar.

Tabel 2.2. Woningtekort⁷

Koop	Loenen aan de Vecht	Nigtevecht	Vreeland	Overig	Totaal
<= € 161.200	7	0	11	0	18
€ 161.201-230.400	22	19	7	4	52
€ 230.401-300.000	15	11	15	8	49
> € 300.000	41	0	8	7	56
totaal	85	41	41	19	175
Huur					
< €325,92	15	11	0	4	30
€ 325,92-499,92	19	-4	4	-4	15
€ 499,93-597,54	19	4	0	0	23
> 597,54	7	4	0	0	11
totaal	60	15	4	0	79

totaal woningtekort in Loenen 254

In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw (bijlage 1) leggen we vast in welke bouwlocaties we kennen. Daarin staan ook de woningaantallen die daarin mogelijk zijn om het tekort uit de bovenstaande tabel oplossen.

⁷ Prijspeil 1 januari 2007.

Conclusie seniorenwoningen Uitvoeringsplan WWZ

Geconcludeerd kan worden dat er nu ruim voldoende sociale huur nultreden- en aanpasbare woningen zijn tot 2015 in Loenen a/d Vecht, Nigtevecht en Vreeland. Een deel zal echter in de toekomst niet aan de standaard van ouderen voldoen en zal op termijn moeten worden gerenoveerd of vervangen. In Loenersloot en Nieuwersluis zijn geen geschikte huurwoningen. Bij de bewoners van sociale huurwoningen zou moeten worden nagegaan of hier behoefte aan is.

Ook zijn er voldoende mogelijkheden om zorgwoningen te realiseren, al is het zo dat niet iedereen die in een zorgwoning woont ook zorg nodig heeft. Enige overmaat is daarom nodig.

Het tekort nu en voor de toekomst zit vooral in de (vrije sector) gelijkvloerse huur- en koopwoningen in de kernen Loenen a/d Vecht, Vreeland en Nigtevecht. Ook uit het Woningbehoefteonderzoek blijkt dat er vooral behoefte is aan gelijkvloerse woningen in Loenen. De komende jaren komen er 50 rolstoelgeschikte gelijkvloerse woningen bij (Bloklaan, Cronenburgh, deze zijn al bij het aanbod meegerekend). In Loenen a/d Vecht zal uitbreiding van capaciteit vooral na oplevering van bovengenoemde woningen moeten plaatsvinden, omdat anders teveel woningen tegelijk op de markt komen. In Loenen a/d Vecht biedt het Centrumplangebied hiervoor het meeste perspectief. Dit ligt bovendien dicht bij 't Kampje. Verder zijn er de komende jaren weinig nieuwe bouw mogelijkheden. In Vreeland is een aantal bouwplannen in voorbereiding. Vooral de locatie Christelijke School lijkt geschikt, omdat deze dicht bij het dorps huis ligt. In Nigtevecht komen twee locaties van de basisscholen vrij.

3. De Woonvisie

Dit hoofdstuk beschrijft de Woonvisie van de gemeente Loenen. Die Woonvisie vertalen we in onze uitgangspunten.

3.1. Woonvisie van de gemeente Loenen

Gemeente Loenen wil ervoor zorgen dat vraag en aanbod op de Loenense woningmarkt zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Daarvoor hebben we drie aandachtsgebieden:

- de kwantiteit (de juiste aantallen woningen, afgestemd op de vraag).
- de kwaliteit (de juiste grootte en juiste voorzieningen).
- de doelgroepen (de woningen sluiten aan op de doelgroepen en de doelgroepen wonen in de juiste woningen).

In de visie Wonen van het Uitvoeringsplan WWZ is vastgelegd:

Uitgangspunt van de visie met betrekking tot wonen is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, in een woning en woonomgeving naar hun keuze, zo mogelijk in hun eigen huis en buurt.

Samen vormen de Woonvisie en de visie uit het Uitvoeringsplan de basis voor de uitgangspunten, die we in het Woonbeleid (zie hoofdstuk 4) uitwerken.

3.2. Uitgangspunten

Om de Woonvisie en het uitgangspunt in de Woonvisie van het Uitvoeringsplan WWZ te realiseren, formuleren we een aantal uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn:

1. Het afstemmen van alle nieuwbouw op de huisvestingsbehoefte van de huidige en toekomstige inwoners, met de nadruk op senioren, starters (jongeren) en mensen met een beperking in de kernen van Loenen. Hierbij weten we ons gebonden aan de regionale toewijzingseisen, maar maken we maximaal gebruik van "Lokaal Maatwerk"
2. Bij bouwplannen en veranderplannen hebben we bijzondere aandacht voor zelfredzaamheid van bewoners.
3. Bieden van een gevarieerde en duurzame woonomgeving.
4. In stand houden en zo mogelijk verbeteren van het bestaande voorzieningenniveau in de dorpskernen.
5. Binnen de nieuwbouwplannen realiseren we zoveel mogelijk oplossingen voor het woningtekort binnen de planperiode (tabel 1.2.)

Deze beleidsdoelen werken we uit in *hoofdstuk 4 Het Woonbeleid*.

3.3. Aandachtspunten

Er is een aantal onderwerpen dat we niet als uitgangspunt opnemen. Het gaat om:

- *Scheefwonen*. De indruk is dat weinig mensen scheefwonen. Wel wonen veel senioren in eengezinswoningen. Het nieuwbouwaanbod zal op doorstroming afgestemd moeten zijn. Provinciale regelgeving zorgt ervoor dat we beperkt kunnen sturen. Scheefwonen moeten we dus in zekere zin accepteren.
- *Aanpasbare woningen*. In de huursector zijn voldoende aanpasbare woningen. Dat mensen die een aanpassing nodig hebben ook wonen in aanpasbare woningen is niet te plannen. Hierop kunnen we als gemeente ook niet sturen, ook dit is een vorm van scheefwonen. We zorgen er wel voor dat de aangepaste woningen door afspraken met de corporaties terecht komen bij de bewoners die deze woningen echt nodig hebben. Uitgangspunt 2 zorgt er in ieder geval voor dat alle toekomstige woningen zoveel mogelijk zijn afgestemd op zelfredzaamheid van de bewoners.

4. Het woonbeleid

4.1. Inleiding

Het woonbeleid beschrijft de concrete invulling van de beleidsuitgangspunten in de komende jaren.

4.2. Het afstemmen van alle nieuwbouw op de huisvestingsbehoefte van de huidige en toekomstige bewoners

Bij alle nieuwbouw gaan we uit van de huisvestingsbehoefte die er is volgens het woningmarktbehoefteonderzoek. De nadruk leggen we op bouw voor senioren, starters (jongeren) en mensen met een beperking in de kernen van Loenen.

Concrete doelen:

- We houden ons aan de beleidsregel sociale woningbouw. Dat betekent dat we over alle bouwplannen minimaal 30% sociale woningbouw realiseren. Dit leggen we vast in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw.
- We maken maximaal gebruik van de beleidsruimte om 30% van de woningvoorraad te mogen aanmerken als Lokaal Maatwerk (zie regionale huisvestingsverordening).
- In het Uitvoeringsprogramma Woningbouw realiseren we voor senioren, starters en mensen met een beperking woningen.

4.3. Bij bouwplannen en veranderplannen hebben we bijzondere aandacht voor zelfredzaamheid van bewoners

Vroeger kwamen de mensen naar de zorg. Tegenwoordig komt de zorg steeds meer naar de mensen. Mensen kunnen daardoor langer zelfstandig blijven wonen. Belangrijk voor 'het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen' is dat woningen geschikt zijn en blijven, ook als mensen te maken krijgen met functiebeperkingen. Meest ideaal zijn levensloopbestendige woningen, geschikt voor alle leeftijden en omstandigheden. Dat voorkomt ook dat allerlei losse aanpassingen nodig zijn als de bewoner te maken krijgt met beperkingen. Afhankelijk van de situatie kan levensloopbestendig bouwen echter duurder zijn dan 'reguliere' bouw en het past ook bouwkundig en ruimtelijk niet altijd in de plannen/beschikbare ruimte. In tabel 1. in de bijlagen staat een overzicht uit het Uitvoeringsplan WWZ waarin de benodigde aantallen voor nultreden en aanpasbare woningen staan.

Nultredenwoningen

Een nultredenwoning is een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

In de huur is een overschot van deze woningen in Loenen aan de Vecht en een klein tekort in Loenersloot en Nieuwersluis. Maar per saldo zijn er voldoende huurwoningen. In de koop is in alle kernen een tekort (zie bijlage 2).

Aanpasbare woning

Een woning is aanpasbaar als de bewoner die gebruik maakt hulpmiddelen in de aangepaste situatie zelfstandig, de voordeur, de hal, de woonkamer, de keuken, een slaapkamer, het toilet, de badkamer, de berging en de buitenruimte (het terras en het balkon) kan bereiken en gebruiken, eventueel met behulp van een stoeltjeslift.

In de huur is een overschot aan aanpasbare woningen in de kernen Loenen aan de Vecht en Vreeland. Een licht overschot hebben we in Nigtevecht. In Nieuwersluis en Loenersloot is er een tekort aan. Maar per saldo zijn er voldoende woningen. In de koopsector is ook een overschot, met uitzondering van Nieuwersluis. Per saldo is een overschot aan aanpasbare woningen.

Concrete doelen:

- We zien toe op levensloopbestendig bouwen en aanpasbaar renoveren. We benutten elke kans gelijkvloerse woningen te bouwen, die voldoen aan de eisen van Woonkeur (levensloopbestendig, nultredenwoningen) die ervoor zorgen dat de woningen voor alle bewoners in de toekomst bewoonbaar blijven. Bij nieuwbouwprojecten toetsen we hierop.
- We realiseren een woonservicezone (zie hiervoor Uitvoeringsplan WWZ).
- Onderzoeken en eventueel opzetten zorgsteunpunt in Vreeland (zie hiervoor Uitvoeringsplan WWZ).

4.4. Bieden van een gevarieerde en duurzame woonomgeving

Energieverbruik is een onderdeel van duurzaamheid. Bij nieuwbouw stellen we de eis dat de te bouwen woningen voldoen aan de uitgangspunten van duurzaam bouwen. We maken prestatieafspraken met de woningcorporaties en andere woningeigenaars in de gemeente Loenen op het gebied van energieprestatie van huurwoningen. Bij renovatie van die woningen moet de energieprestatie verbeteren. Het terugdringen van het energieverbruik dient ook een ander- afgeleid doel – namelijk het verminderen van de woonlasten.

Concrete doelen:

- Bij renovatie van onderdelen van woningen als glas, dak en gevel moet de energieprestatie van huurwoningen aantoonbaar verbeteren.
- We formuleren in 2009 beleid voor duurzaam bouwen.
- Via prestatieafspraken en eisen per plan leggen we de duurzaamheidseisen en energieprestatie- en milieueisen vast.

Afgeleid doel

Het terugdringen van de energielasten zodat het wonen betaalbaar blijft voor de doelgroepen.

4.5. In stand houden of verbeteren van het voorzieningenniveau in de dorpskernen

Het voorzieningenniveau in de kleine kernen staat onder druk. In het Beleidsplan maatschappelijke ondersteuning (Wmo) van de gemeente is het belang onderstreept van het behouden en versterken van aanwezige basisvoorzieningen in de dorpskernen. We gaan onderzoeken hoe we dit kunnen realiseren. Het gaat niet alleen over wonen, maar zeker over voorzieningen op het gebied van: welzijn en zorg, mobiliteit, winkelvoorzieningen, gezondheidszorg, veiligheid, cultuur, de woonomgeving, ontmoetingsplekken zoals dorpshuizen, speelruimte, verenigingsleven, sport en andere vormen van vrijetijdsbesteding, waaronder recreatie.

Concrete doelen:

- In het Centrumplan Loenen realiseren we voldoende voorzieningen om mensen zelfstandig te kunnen laten wonen en voor eerste levensbehoeften niet de kern hoeven te verlaten.
- In de plannen in Vreeland en Nigtevecht zoeken we partijen die willen investeren in voorzieningen voor ontmoeting en eerste levensbehoeften.
- We streven ernaar zoveel mogelijk voorzieningen te realiseren.

4.6. Binnen de nieuwbouwplannen realiseren we zoveel mogelijk oplossingen voor het woningtekort binnen de planperiode

De bekende potentiële nieuwbouwlocaties bieden de mogelijkheid voor de bouw van een aantal van tussen de 400 en 480 woningen (zie bijlage 1 Uitvoeringsprogramma Woningbouw). Het op te vullen tekort bestaat uit ongeveer 250 woningen (zie tabel 1.2.). Hier zit geen struikelblok. Bouw in de juiste prijsklasse kan lastig haalbaar zijn. Het kan zo zijn dat de nieuwbouw in een andere klasse plaatsvindt. Dan is compensatie van de prijzen op andere plaatsen een vereiste. Dat kan met name in de huursector.

Concrete doelen:

- Loenen zet zich ervoor in om het woningtekort binnen de toekomstige plannen helemaal op te lossen.
- Via prestatieafspraken met ontwikkelaars en de corporaties zorgt de gemeente Loenen ervoor dat er per prijsklasse uiteindelijk de juiste hoeveelheid woningen beschikbaar is.

5. Samenwerking

5.1. Inleiding

De uitwerking van de Woonvisie doet de gemeente Loenen niet alleen, maar in samenwerking met de verschillende organisaties die actief zijn binnen de gemeentegrenzen. Daarvoor intensiveren we de samenwerking en maken we prestatieafspraken.

5.2. Partners

Met de corporaties (WUTA , Vecht en Omstreken en Habion) en andere marktpartijen in het wonen gaan we structureel overleggen. Dat doen we op bestuurlijk niveau vier maal per jaar. In het Lokaal Platform zullen we één keer per jaar een themabijeenkomst wonen met de marktpartijen organiseren.

5.3. Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken leggen we met de corporaties vast wat we de komende jaren van elkaar verwachten en welke verplichtingen we met elkaar aangaan. Daarvoor bespreken we de volgende onderwerpen:

Tabel 5.1. Mogelijke onderwerpen prestatieafspraken

Kwaliteit van de woningen	- Zie Uitvoeringsprogramma (bijlage 1)
Verhuur van de woningen	- Huurbeleid - Woonlastenbeperking
Bewonersparticipatie	- Bewoners betrekken bij nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering
Financiën	- Voorkeursrecht van de lokaal werkzame woningcorporaties voor de bouw van huurwoningen - Bouw van koopwoningen door de lokaal werkzame woningcorporaties - Verkoop van bestaande huurwoningen - Inzet van financiële middelen door de gemeente en de lokaal werkzame woningcorporaties - Onrendabele investeringen
Leefbaarheid	- Starters - Leefomgeving - Veiligheid - Zorg en welzijn
Milieu	- Energieprestatie
Wonen en zorg	- Vastgoed voor ouderen - Mensen met een beperking - Aanpassen van aanpasbare woningen

Ook maken we bij projecten soortgelijke afspraken met projectontwikkelaars, met als doel de uitgangspunten in deze Woonvisie te realiseren.

Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Loenen

Inleiding

Dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw is samen met de Woonvisie vastgesteld door het college van de gemeente Loenen. Het Uitvoeringsprogramma Woningbouw geeft weer welke locaties ruimte hebben voor woningbouw en in hoeverre we de woningbouwlocaties bestemmen voor de uitgangspunten en doelgroepen uit de Woonvisie.

De getallen in dit uitvoeringsprogramma zijn zo nauwkeurig mogelijk, maar blijven een indicatie. De definitieve getallen zijn afhankelijk van het bouwprogramma.

Locaties

In Loenen is een aantal locaties dat geschikt is voor woningbouw. Hieronder sommen we deze op.

- Cronenburgh (tot 2011)

Cronenburgh is de grootste locatie in de gemeente. Cronenburgh heeft ruimte voor ongeveer 220 woningen in verschillende varianten. Door het vorige gemeentebestuur is al vastgelegd welke woningtypen er komen. Daarover maakte het toenmalige bestuur al afspraken. Dat zorgt ervoor dat we niet veel kunnen sturen in de prijsklassen en of woningen in de huur of koop terechtkomen. In de derde fase komen 8 zorgwoningen. In de eerste fase staan 7 koopgarantwoningen en 20 huurappartementen, de overige woningen zijn vrije-sectorkoopwoningen.

- Tweehoven (2008-2010)

Tweehoven is een relatief kleine locatie in het centrum van Loenen. Ook op deze locatie zijn al afspraken gemaakt. Hier kunnen we 16 grondgebonden woningen realiseren.

- Centrumplan (jaar onbekend)

Het centrum van Loenen is onderwerp van onderzoek. Een plan ligt er nog niet. Er zijn verschillende varianten mogelijk voor een herstructurering van dit gebied. Deze locatie is bij uitstek geschikt voor sociale woningbouw in de huursector. Voor senioren (voorzieningen in de omgeving), maar ook starters of mensen met een beperking is het een ideale locatie. Het aantal te realiseren woningen ligt rond de 30.

Dit is het uitgangspunt van de gemeenteraad over dit project:

Woningen zijn onmisbaar als het gaat om de sociale controle, veiligheid en leefbaarheid. In overeenstemming met de geldende beleidsregel dient 30% van de toe te voegen woningen te worden gesegmenteerd in de sociale huur- en koopsector. De duurdere woningen zorgen voor de financiering van de onrendabele top. De doelgroepen van de woningen zijn senioren en starters. De visie op wonen, zorg en welzijn en de in voorbereiding zijnde Woonvisie vormen het toetsingskader. De aanwezige sociale huurwoningen moeten worden behouden. Voorts moeten de mogelijkheden van het realiseren van zorgwoningen in overleg met Habion nadrukkelijk worden onderzocht.

- Mijnden (jaar onbekend)

Mijnden (locatie motel Loenen) biedt mogelijk ruimte voor 30 zorgappartementen.

- Margrietlaan, Ludgeruskerk (2009-2010)

De Margrietlaan is een kleine locatie aan de rand van Loenen. Hier kunnen we 12 koopwoningen realiseren voor een brede doelgroep.

- Schoollocatie Vreeland (2010-2012)

De locatie van de school in Vreeland geeft ruimte voor een klein aantal woningen voor met name starters. Belangrijk is bij de herontwikkeling ook goed het voorzieningen en zorgniveau in Vreeland te verbeteren.

- Kleizuwe Vreeland (jaar onbekend)

Dit is een relatief grote locatie waar 60 woningen te realiseren zijn. Gezien de kosten en de locatie kiezen we hier voor koopwoningen.

- Nigtevecht, schoollocaties (jaar onbekend)

De locaties van de scholen in Nigtevecht zijn kleine locaties met een potentieel van 15 sociale woningen (zowel koop als huur).

- Nigtevecht – Garsten Noord (jaar onbekend)

Garsten Noord in Nigtevecht is royaal en biedt ruimte aan meer dan 50 woningen. Nader onderzoek en overleg moet de haalbaarheid uitwijzen.

Doelstellingen en doelgroepen

De in de Woonvisie vastgelegde doelstellingen en de doelgroepen die in de Woonvisie de meeste aandacht vragen kunnen we realiseren met dit Uitvoeringsprogramma Woningbouw. In de onderstaande tabel staan per locaties de woningaantallen per woningtype (koop, huur sociaal of niet) en de Doelstellingen en doelgroepen vanuit de Woonvisie.

Tabel 1. uitvoeringsprogramma woningbouw

Plan	Woningaantal				Uitgangspunten					Doelgroep		
	koopsector		huursector		1. Lokale huisvestingsbehoefte	2. Zelfredzaamheid	3. Gevarieerd, duurzaam	4. Voorzieningsniveau	5. Oplossen woningtekort	Starters	Senioren	Mensen met een beperking
sociaal	vrije sector	sociaal	vrije sector									
Cronenburgh (220)	7	205	28		✓	✓	✓		✓		✓	✓
Tweehoven (16)		16			✓		✓		✓			
Centrumplan (nb)		10	20		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mijnden (30)			30		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓
Margrietlaan (12)		12			✓		✓		✓			
Vreeland - schoollocatie	10		10		✓		✓	✓	✓	✓		✓
Vreeland - Kleizuwe		60			✓	✓	✓		✓	✓	✓	
Nigtevecht - schoollocaties	10			5	✓	✓	✓		✓	✓		
Nigtevecht - Garsten-Noord		40	15		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
totaal	27	343	103	5								

Uitgangspunt beleidsregel sociale woningbouw

In de beleidsregel sociale woningbouw (2006) staat dat bij elk bouwplan van minimaal 3 woningen 30% van deze woningen in de sociale sector gebouwd moeten worden. Met dit Uitvoeringsprogramma voldoen we nagenoeg aan die eis. Van de woningen is 21% sociale huur en 6% sociale koop, waarmee nagenoeg 30% van de woningen als sociaal aangemerkt kan worden. Om dit percentage zeker te stellen moeten we dit beleidsuitgangspunt goed borgen in de projecten.

Partners en afspraken

Voor de sociale woningbouw benaderen we als eerste de lokaal actieve woningcorporaties. Als deze het nodig hebben ook in de vrije sector woningbouw te realiseren, zoeken we gezamenlijk naar de meest passende oplossing. Zoals we in de Woonvisie al vermeldden maken we via prestatieafspraken in het algemeen en per project afspraken, waarmee we de uitgangspunten van de Woonvisie zeker stellen.

Bijlage 2 – Tabellen Uitvoeringsplan WWZ

Nultreden woningen	Behoeftte 2015 nultreden totaal	Aanbod (inclusief harde plannen)	Verschil	Behoeftte nultreden huur	Aanbod	Verschil	Behoeftte nultreden koop	Aanbod	Verschil
Gemeente totaal	631	392	- 241	182	301	+ 117	449	91	- 358
Loenen a/d Vecht	341	288	- 55	99	234 ⁸	+ 133	242	54 ⁹	- 188
Vreeland	133	50	- 83	38	43	+ 5	95	7	- 88
Loener-sloot	44	0	- 44	12	0	- 12	32	0	- 32
Nieuwer-sluis	31	14	- 17	9	0	- 9	22	14	- 8
Nigtevecht	82	40	- 42	24	24	0	58	16	- 42

Aanpasbare woningen	Behoeftte 2015 Aanpasbaar totaal	Aanbod ¹⁰	Verschil	Behoeftte aanpasbaar huur	Aanbod Aanpasbaar huur	Verschil	Behoeftte e aanpasbaar koop	Aanbod	Verschil
Gemeente totaal	490	862	+ 372	142	186	+ 44	348	676	+ 228
Loenen a/d Vecht	265	586	+ 321	77	162 ¹¹	+ 55	188	424 ¹²	+ 236
Vreeland	103	101	- 2	30	Zie boven	Zie boven	73	101	+ 28
Loenersloot	34	36	+ 2	10	0	- 10	24	36	+ 12
Nieuwersluis	24	10	- 14	7	0	- 7	17	10	- 7
Nigtevecht	64	129	+ 65	18	24	+ 6	46	105	+ 59

Zorgwoningen	Behoeftte 2015	Aanbod	Mogelijkheden toekomst	Totaal aanbod
Loenen	Minimaal 90			
Loenen a/d Vecht	90	46, waarvan: - 21 (woningcorporatie bij 't Kampje) - 15 't Kampje - 2 vrije sector bij 't Kampje - 8 gepland in Cronenburgh	30 Bloklaan (zeker wanneer hier een steunpunt voor welzijn komt) 20 woningen Cronenburgh Transformatie 't Kampje	96

⁸ Waarvan 176 sociale huur bestaand (corporatie), 18 bij/door 't Kampje, 40 vrije sector in planning (Bloklaan, Cronenburgh)

⁹ Waarvan 44 bestaand, 10 in planning Bloklaan

¹⁰ Inclusief harde plannen

¹¹ Inclusief Vreeland

¹² Inclusief Cronenburgh, Loenens Laantje, Tweehoven en Ludgerus Parochie)