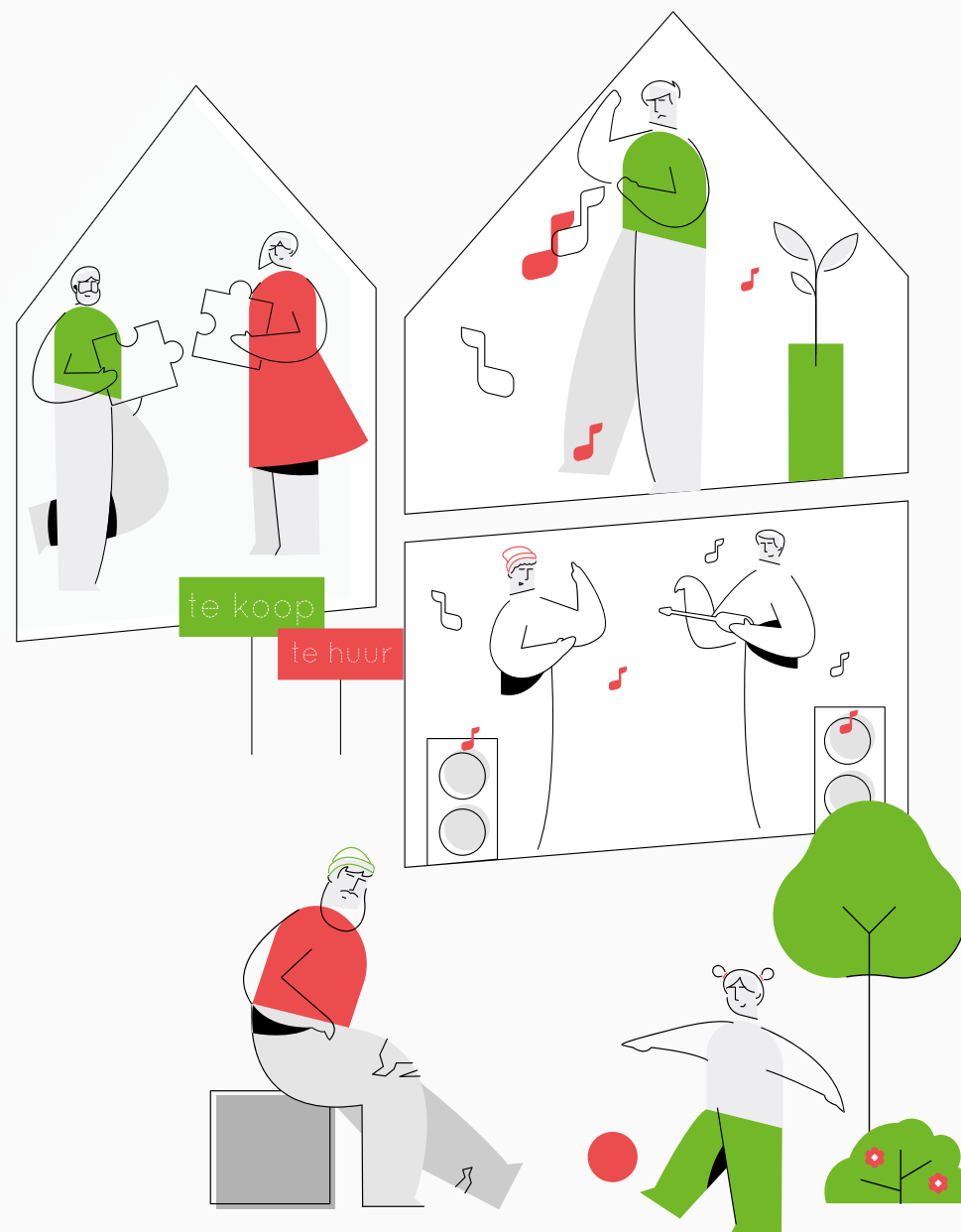




DATUM 16 januari 2025

TITEL Visie op Wonen 2025-2029

AUTEUR(S) Pim Tiggeloven

PROJECTNUMMER 273.102

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Waarom een visie op wonen?	4
1.2	De Puttense schaal heruitvinden	4
1.3	De rol van de visie op Wonen binnen ons beleid	5
1.4	Wet Regie op de Volkshuisvesting als vertrekpunt	5
1.5	Woondeal Noord-Veluwe	6
1.6	Lokale beleidskaders	6
1.7	Samen met bewoners en betrokken partijen	7
2	Meer en sneller bouwen	8
3	Kleiner en betaalbaarder	12
4	Bestaande (woning)voorraad beter benutten	18
5	Groepen die aandacht nodig hebben	21
6	Een fijne woonomgeving	24
	Bijlage I: Overzicht plancapaciteit	26
	Bijlage II: Begrippenlijst	27

1 Inleiding

1.1 Waarom een visie op wonen?

In 2020 is de woonvisie uitgekomen. Een visie waar we op veel inhoudelijke punten nog steeds achter staan. Toch zijn er diverse redenen om tot actualisatie over te gaan.

Een van de ambities in de woonvisie was om in de periode 2020 tot 2025 700 woningen toe te voegen; zo'n 120 woningen per jaar. Hier hebben we voor een groot deel invulling aan gegeven, al liggen we nog iets achter op schema. We zien ondertussen dat de vraag naar woningen in onze gemeente onverminderd groot blijft. De gemiddelde verkoopprijs is de afgelopen jaren fors gestegen. Ook in de sociale huursector is de druk toegenomen. We willen onze visie herzien om in te spelen op de toegenomen vraagdruk.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid de afgelopen jaren duidelijke kaders gegeven over hoe het gemeentelijk woonbeleid moet worden vormgegeven. Uitgangspunt daarbij is dat de Omgevingsvisie de kapstok wordt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, ook wonen. Deze omgevingsvisie moet vervolgens worden vertaald naar op uitvoeringsgerichte voornemens in Omgevingsprogramma's. Daarmee komt de woonvisie als beleidsdocument te vervallen.

Tenslotte ligt er een wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting. Hiermee wil de Rijksoverheid haar sturing op het woonbeleid (en met name de woningbouw) vergroten. Doel is vooral om het landelijke woningtekort aan te pakken en vooral meer betaalbare huur- en koopwoningen toe te voegen. Ook daarom is het belangrijk om tot een herziening van ons woonbeleid te komen.

1.2 De Puttense schaal heruitvinden

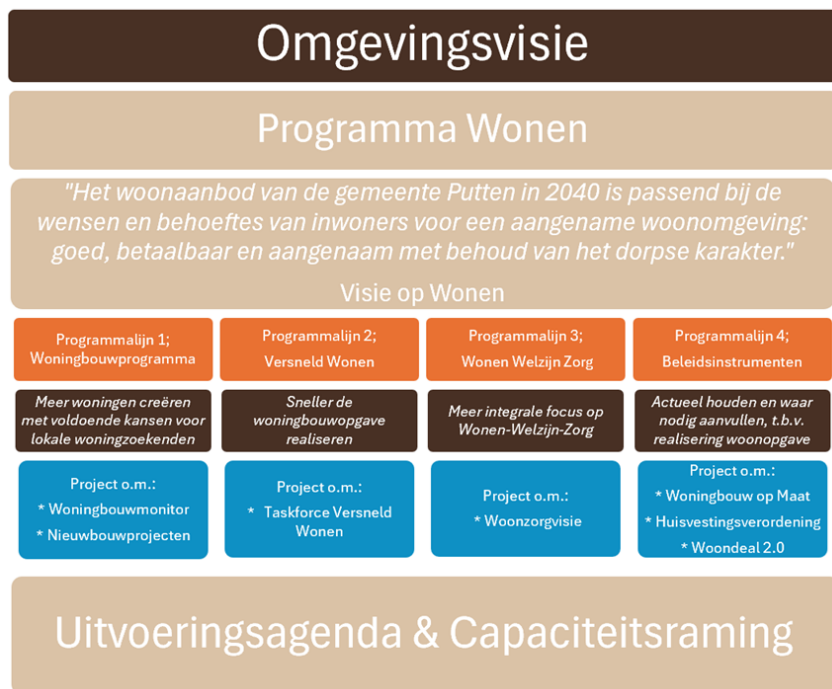
Onze Omgevingsvisie stelt het duidelijk: Putten is een gemeente waar de natuur de kleur bepaalt. We staan met het ene been op de Veluwe en met het andere in de Gelderse Vallei. Een gevarieerd landschap van bossen, heidevelden, weiden, beekdalen en stranden. De kern Putten met al haar voorzieningen, bedrijvigheid en woningvoorraad voegt zich naar deze prachtige natuur. Wat betreft de woningvoorraad wordt vaak aan de Puttense schaal gerefereerd: ruim opgezette wijken met de nadruk op grondgebonden woningen. Onze inwoners waarderen deze kwaliteit in hoge mate en koesteren het dorpse en landelijke karakter.

Maar de vraag naar woningen zal in de toekomst anders zijn dan wat we in het verleden vooral hebben gebouwd. Vooral het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens zal de komende jaren toenemen. Vooral door de groei van het aantal oudere huishoudens, maar ook van starters die een betaalbare woning zoeken. De vraag naar woningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen, zeker ook in Putten. Het aanbod is niet in gelijke mate mee gegroeid.

Hierdoor zijn prijzen van koopwoningen fors gestegen. Voor starters zijn de mogelijkheden om een woning te kopen daardoor sterk afgenomen. We moeten daarom meer kleinere (en daardoor) betaalbare woningen bouwen om deze doelgroep genoeg kansen op de woningmarkt te bieden.

Het inzetten op meer betaalbare woningen kan soms op gespannen voet komen te staan met onze zorg om het gewaardeerde woonmilieu te behouden. Een van de belangrijkste opgaven voor de komende jaren is daarom om een goede balans te vinden tussen meer woningen toevoegen en het dorpse karakter te behouden. Kortom: we moeten de Puttense schaal heruitvinden.

Figuur 1.1: Gemeente Putten. Structuur Programma Wonen.



1.3 De rol van de visie op Wonen binnen ons beleid

Onze Omgevingsvisie vormt de basis voor de beleidsmatige keuzes die we maken op het vlak van het ruimtelijke domein: zoals wonen, leefbaarheid, veiligheid, natuur, economie en recreatie. Dit werken we nader uit in het

¹ Deze prijsgrenzen (prijspeil 2025) gelden landelijk en worden jaarlijks geïndexeerd.

programma Wonen: welke maatregelen gaan we nemen om onze visie waar te maken?

Daaronder fungeert de Visie op Wonen als strategisch kader voor verschillende programmalijnen (Woningbouwprogramma, Versneld Wonen, Wonen Welzijn Zorg en Beleidsinstrumenten) met doelstellingen, daaronder hangende projecten en een duidelijke organisatiestructuur. Programmasturing is een werkwijze waarbij doelgericht aandacht, energie en middelen worden ingezet.

1.4 Wet Regie op de Volkshuisvesting als vertrekpunt

Niet alleen de woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd, maar zeker ook de landelijke beleidskaders. Na jaren van beperkte sturing vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot de Wet Regie op de Volkshuisvesting. Versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen staan daarbij hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente en aandachtsgroepen. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- In iedere gemeente moet minimaal 2/3^e van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen bestaan (sociale huur, middenhuur < €1.184 en betaalbare koop < €405.000¹).
- In gemeenten waar het aandeel sociale huur onder het landelijk gemiddelde zit² (zoals in Putten) moet minimaal 30% van het woningbouwprogramma (dus bijna de helft van de opgave voor betaalbare woningen) uit sociale huur bestaan.

² Landelijk bestaat 27% van de woningvoorraad uit sociale huur. In de gemeente Putten ligt het aandeel sociale huur op 22% (Peildatum 1-1-2024).

Contouren Regeerakkoord (2024)

De nieuwe regeringscoalitie is voornemens om veel uitgangspunten van het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting voort te zetten. Maar lijken ook enkele koerswijzigingen op komst:

- Meer ruimte voor gebiedsgerichte differentiatie om 30% sociale huur binnen de nieuwbouw te realiseren
- Beperking van de instroom van vluchtelingen en arbeidsmigranten
- Mogelijkheden van herbestemming bestaande gebouwen verruimen (herbestemming kantoor- en bedrijfspanden, optoppen en splitsen, woningdelen, benutten mogelijkheden voor gemaximeerde planbatenheffing.
- Zorgen voor meer beschikbaarheid van woningbouwlocaties, binnenstedelijk en buitenstedelijk).

De exacte uitwerking en effecten voor gemeenten moet nog wel duidelijk worden. De gemeente Putten blijft deze ontwikkelingen volgen en zal zo nodig haar beleid aanpassen als nieuwe wetgeving daartoe aanleiding geeft.

1.5 Woondeal Noord-Veluwe

De landelijke kaders uit de Wet Regie op de Volkshuisvesting zijn onderschreven en nader uitgewerkt op regionaal niveau. Voor thema's ten aanzien van de woningmarkt is hiervoor de Woondeal Noord-Veluwe uitgewerkt.

- De regio (gemeenten, ontwikkelaars, woningcorporaties) zet zich in voor de realisatie van 12.740 woningen in de periode 2022-2030. Het aandeel van de gemeente Putten daarin bestaat uit de realisatie van 1.403 woningen in de periode 2022-2030.
- Ongeveer tweederde van die regionale woningbouwopgave moet gerealiseerd worden via grote woningbouwlocaties (Sleutelprojecten). Voor de gemeente Putten zijn dat Halvinkhuizen en De Bosrande.

- De Provincie wil in samenspraak met de regio kijken in hoeverre flexwoningen kunnen bijdragen aan het verminderen van de druk op de woningmarkt op korte termijn (bijvoorbeeld gericht op huisvesting voor aandachtsgroepen, maar ook voor reguliere woningzoekenden die met spoed een plek zoeken).
- De Provincie wil samen met de regio de mogelijkheden verkennen om leegstaand vastgoed te transformeren naar woonruimte.
- Gemeenten willen het water- en bodemsysteem sturend laten zijn bij gebiedsontwikkelingen en locatiekeuzes. Waterschappen worden vroegtijdig betrokken in planvormingsprocessen.

De Woondeal wordt op dit moment herzien (2.0), waarbij wordt doorgekeken naar de periode tot en met 2035. Daarbij zal ook een verzoek tot verhoging van de kwantitatieve ambities voor de gemeenten worden besproken.

1.6 Lokale beleidskaders

Omgevingsvisie Putten 2040

Zoals gezegd vormt onze Omgevingsvisie de basis voor de beleidsmatige keuzes die we maken op het vlak van het ruimtelijke domein. Als het gaat om het wonen beschrijft de Omgevingsvisie enkele belangrijke ambities:

- De bouw van 2.200 woningen tot en met 2040, met voldoende kansen voor lokale woningzoekenden, met name starters en senioren.
- We zetten meer in op vernieuwende woonvormen; kleinere woningen, meer gestapeld, modulair en circulair bouwen.
- Het bouwen op inbreidingsplekken (en dan met name via transformatie) gaat voor op bouwen op uitbreidingslocaties
- Onze woonomgeving moet gezond en natuurinclusief zijn en uitnodigen tot ontmoeting.

- We streven naar klimaatadaptieve, natuurinclusieve, energieneutrale woningen.

Woonzorgvisie Putten

De Wet Regie op de Volkshuisvesting gaat ook uitvoerig in op de opgaven ten aanzien van wonen met zorg. Daarbij gaat het om de huisvestingsopgave voor ouderen (doorgaans de grootste doelgroep met een zorgvraag), maar ook om diverse aandachtsgroepen (waarvan een deel in aanmerking komt voor urgentie).

De gemeente Putten kiest ervoor om het thema wonen en zorg in een aparte woonzorgvisie uit te werken. Daardoor zal dit onderwerp slechts in beperkte mate in deze visie op wonen aan de orde komen. Uitzondering hierop zijn enkele aandachtsgroepen die geen zorgvraag hebben, maar wel vanwege hun specifieke woningbehoefte als aandachtsgroep zijn aangeduid: statushouders, arbeidsmigranten, woonwagengewoners en studenten. Deze aandachtsgroepen worden in hoofdstuk 5 van deze visie op wonen belicht.

Programmaplan Duurzaamheid

In het programmaplan Duurzaamheid heeft de gemeente haar ambities beschreven op het vlak van energie, klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit. Het gaat onder andere om:

- Verduurzamen van de gebouwde omgeving met een jaarlijkse energiebesparing van 1,5%
- In 2030 is de openbare ruimte zo ingericht dat hittestress binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Uiterlijk in 2030 leidt langdurige droogte en/of hevige neerslag niet tot structurele schade aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen.

Bij nieuwbouw, aanpak van de bestaande woningvoorraad en inrichting van woonwijken houden we rekening met de uitgangspunten van dit programmaplan.

1.7 Samen met bewoners en betrokken partijen

Het realiseren van onze ambities op het gebied van wonen kunnen we alleen samen met onze betrokken lokale partners, zoals de woningcorporaties (Woningstichting Putten en Habion), huurdersorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en inwoners. Deze visie op wonen hebben we daarom samen met hen vormgegeven.

- Op 11 december 2023 zijn we in gesprek gegaan met verschillende inwonersorganisaties, zoals initiatiefnemers van nieuwbouwontwikkelingen (voor starters, senioren) als belangenbehartigers. Hierbij kon men aan geven wat zij belangrijk vinden voor de visie.
- Op 19 december vond een marktkennerspanel plaats waarin de opgaven voor wonen met tal van partijen zijn besproken (makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers en woningcorporaties).
- Op 19 december vond tevens een bijeenkomst plaats waarin we de specifieke opgaven voor de sociale huur met onze woningcorporaties en huurdersorganisaties hebben besproken.

2 Meer en sneller bouwen

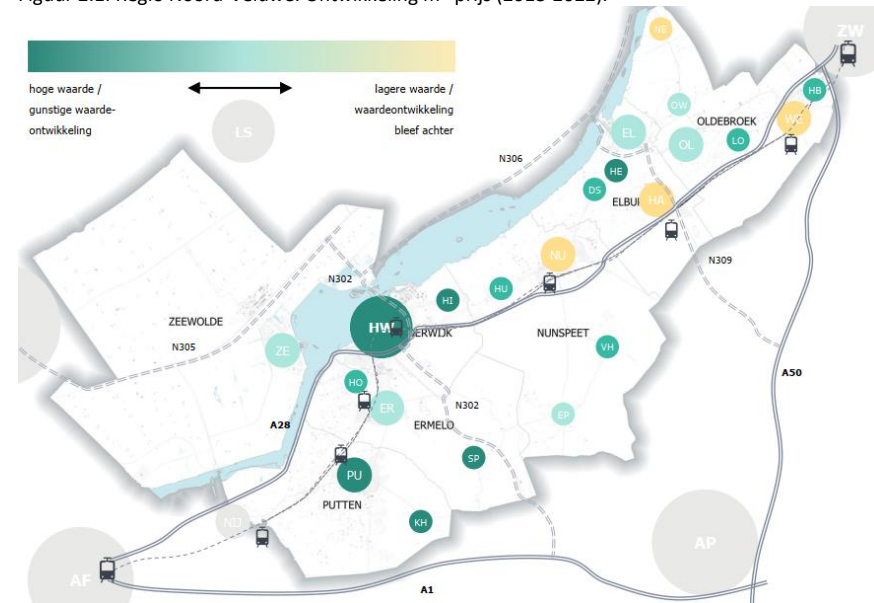
Groei woningvraag is sterker dan groei van het woningaanbod

De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt bijna overal in het land toegenomen, ook in onze gemeente. In de afgelopen vijf jaar is de gemiddelde koopsom in onze gemeente met +35% toegenomen naar €525.300 (ter vergelijking: gemiddeld kost een koopwoning landelijk €416.100). De toegenomen druk kent meerdere oorzaken.

Een belangrijke factor is dat Putten als woongemeente de afgelopen jaren aantrekkelijker is geworden voor vestigers. Lange tijd was er sprake van een vertrekoverschot; er vertrokken meer mensen naar andere gemeenten dan er mensen zich kwamen vestigen in Putten. Dat veranderde sterk vanaf 2020. Sinds dat jaar is er een vestigingsoverschot van gemiddeld 200 personen per jaar. Veel vestigers komen uit de regio Noord-Veluwe, maar het gaat ook om mensen uit de stad (vaak jonge gezinnen die een eengezinswoning zoeken). Voor deze doelgroep heeft een woning in Putten een veel gunstiger prijs-kwaliteit verhouding (zeker als het gaat om het aantal vierkante meters) dan een woning in de stad.

Daar komt bij dat onze gemeente over veel facetten beschikt die aantrekkelijk zijn voor mensen die een woning zoeken: een uitgebreid voorzieningenniveau, goede bereikbaarheid en de ligging ten opzichte van een grotere steden, zoals Amersfoort en Apeldoorn. Binnen de regio Noord-Veluwe beschikt Putten over een zeer sterke marktpositie.

Figuur 2.1: Regio Noord-Veluwe. Ontwikkeling m²-prijs (2018-2022).

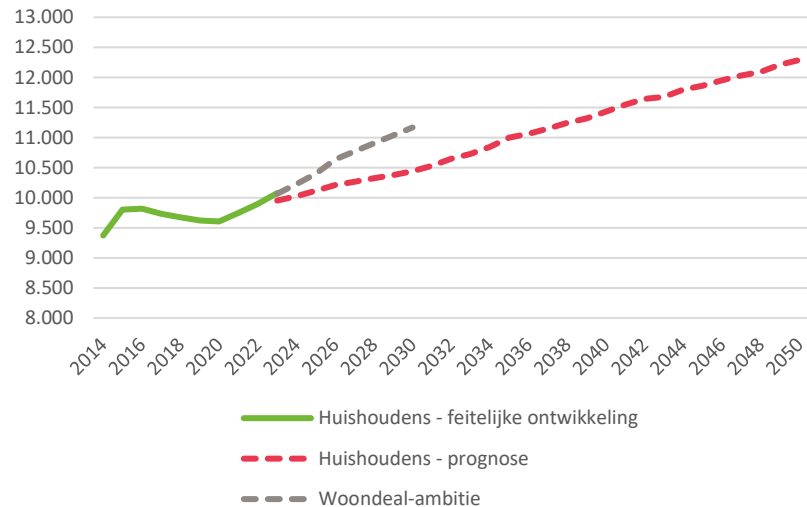


Bron: Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde (2022)

De komende jaren zet de groei van het aantal huishoudens (en daarmee de woningvraag) gestaag voort. Op basis van de meest recente woningbehoefteramingen³ zou het aantal huishoudens in de gemeente Putten met +1.400 toenemen in de periode 2024-2040. Dit is echter een voorzichtige raming, waarbij nog niet ten volle rekening is gehouden met het toegenomen aantal vestigers van de laatste jaren. In de Woondeal Noord-Veluwe is daarom afgesproken deze woningbouwopgave versneld te realiseren.

³ Provincie Gelderland, basis-scenario (2022)

Figuur 2.2: Gemeente Putten. Verwachte huishoudensontwikkeling 2024-2050, woondeal-ambitie, versus feitelijke trend afgelopen tien jaar.



Bron: CBS, Provincie Gelderland, basis-scenario (2022), Woondeal Noord-Veluwe (2022)

Urgentie om woningproductie te verhogen en versnellen

Er zijn genoeg plannen voor de bouw van woningen, maar om diverse redenen lukt het niet om de doelen van 2030 te behalen. Uiteraard gaat het daarbij om factoren die landelijk spelen (zoals de stikstofproblematiek, problemen met netcongestie) en waar we als gemeente Putten alleen beperkte invloed op hebben. Maar er zijn ook factoren waar we wel iets aan kunnen doen.

Er is tekort aan personeel, zowel bij de gemeente als bouwers, om plannen te toetsen en vervolgens te bouwen. Dit knelpunt is niet van vandaag op morgen opgelost. Wel kunnen we met elkaar kijken hoe we taken beter kunnen verdelen en hoe we de werkdruk kunnen verminderen. Bijvoorbeeld door de ambtelijke capaciteit meer in te zetten op woningbouwinitiatieven met weinig tot geen knelpunten (het laaghangend fruit dat snel gerealiseerd kan worden).

Efficiënter werken kan ook bij een meer integrale beoordeling van nieuwe woningbouwplannen, maar ook om bijvoorbeeld sommige werkzaamheden uit te besteden aan ontwikkelaars zelf (inzet van planjuristen).

Wat hiermee samenhangt is dat het voor ontwikkelende partijen helpt als in een zeer vroeg stadium voor hen duidelijk is wat de gemeente verlangt bij de ontwikkeling van een nieuwe locatie. Wat is het gewenste programma, welke vereisten zijn er qua inrichting van de openbare ruimte, niveau van duurzaamheid, toegankelijkheid voor mensen met fysieke beperkingen? Onze inbreidingsnota Woningbouw op Maat, waarbij we heldere kwaliteitscriteria stellen, gaat helpen om sneller duidelijkheid te geven aan ontwikkelaars over de kansen van hun woningbouwinitiatief.

Een ander aandachtspunt is het beschikken over een ruime plancapaciteit. De praktijk leert dat sommige plannen te maken krijgen met vertraging of zelfs helemaal uitvallen. Daarom is een extra buffer gewenst. Er wordt nu al rekening gehouden met een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte. We zien echter nu dat de vraag dermate groot is (en in de afgelopen jaren meerdere malen naar boven is bijgesteld), dat er behoefte is aan extra plannen om onze kwantitatieve opgave te kunnen realiseren. De optie om actief grondbeleid te voeren, blijven we waar nodig hanteren.

Voordelen actiever grondbeleid

Diverse regiogemeenten voerden de afgelopen jaren met succes een actief grondbeleid. Door tijdig potentiële woningbouwlocaties te verwerven heeft de gemeente meer sturing om het meest wenselijke woningbouwprogramma te realiseren, met name als het gaat om de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen (zie hoofdstuk 3). Er gaat dus minder tijd zitten in onderhandelingen met ontwikkelaars om tot het gewenste woningbouwprogramma te komen.

We zijn als woongemeente verwend met een prachtige omgeving pal tegen de natuur aan. Daar hoort een woningaanbod bij dat past bij die landelijke uitstraling. Het kan er toe leiden de ontwikkeling van woningbouwplannen

langer duurt door bezwaren van omwonenden of door onze eigen kritische blik. De stem van de woningzoekende wordt daar te weinig in gehoord. Vooral voor huishoudens met beperkte financiële mogelijkheden (zoals starters) zijn er weinig tot geen keuzemogelijkheden in onze gemeente. We vinden het belangrijk dat Putten een woonplek is voor alle woningzoekenden. Daarvoor moeten we tot een goede balans komen tussen het behoud van onze hooggewaarde woonkwaliteit en het bouwen van meer betaalbare woningen, waarbij alle belangen (van huidige bewoners, maar ook die van woningzoekenden) verenigd worden.

Mogelijkheden voor flexwonen

Flexwoningen zijn woningen die in relatief korte tijd geplaatst op een locatie kunnen worden en doorgaans een tijdelijke bestemming hebben (voor ongeveer 15 jaar). Daarmee zijn flexwoningen geschikt om snel iets aan het woningtekort te doen. Diverse doelgroepen, zoals starters maar ook spoedzoekers zien flexwoningen ook als een goede (tussen)stap op weg naar een permanente woonoplossing. Voor de periode tot en met 2030 staan 45 flexwoningen op de planning. Belangrijk is dat we bij de toewijzing van flexwoningen streven naar een mix aan doelgroepen, met zowel dragende als meer kwetsbare huishoudens.

Kritische randvoorwaarden om de woningbouwambitie te halen

Als gemeente zetten we de komende jaren samen met onze partners (ontwikkelaars, woningcorporaties) alles op alles om het woningaanbod uit te breiden. De urgentie is groot. Ander woonbeleid (en handelen) is noodzakelijk om van Putten (weer) een woonplek voor iedereen te maken.

Maar zekerheid dat we deze ambitie gaan halen, ligt niet alleen in handen van gemeente en ontwikkelende partijen. Er zijn factoren waar we als gemeente weinig sturing op hebben, maar die wel bepalend kunnen zijn in de mate waarin we kunnen bouwen de komende jaren, waaronder:

- De bereikbaarheid van Putten staat onder druk en die druk neemt toe. Hoewel er al wordt gewerkt aan de aanleg van een zuidelijke ontsluitingsweg, blijft bereikbaarheid een aandachtspunt. Extra financiële middelen zijn nodig voor lokale infrastructurele maatregelen die nieuwe woningbouwgebieden op een goede manier moeten ontsluiten (zowel voor het OV, fiets als auto). Zonder deze investeringen verslechtert de bereikbaarheid en kan de gemeente minder woningen realiseren dan er nodig zijn.
- Om de volumes en het aandeel betaalbaar waar te kunnen maken moet veel geïnvesteerd worden. Voor een belangrijk deel van de ontwikkelingen geldt dat er sprake is van publieke tekorten. Om de ambities te realiseren is ondersteuning nodig met betrekking tot deze onrendabele toppen.
- Momenteel maakt de beperking qua stikstofruimte -en de barrières die het opwerpt voor bedrijfsverplaatsingen- een aantal (grootschalige) ontwikkelingen onmogelijk. Het is randvoorwaardelijk dat er op korte termijn duidelijkheid komt over de aanpak van stikstofproblematiek.
- Het huidige elektriciteitsnetwerk biedt te weinig ruimte om de woningbouwopgave te realiseren. Op korte termijn komen projecten al in de knel. Uitbreiding van het onderstation in Harderwijk is nodig voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor woningbouw op inbreidingslocaties is onderhoud van het bestaande leidingnetwerk van belang. Hiervoor werken we samen met de provincie al aan een onderzoek voor de energievoorziening van Halvinkhuizen.

Maatregelen die we nemen

Om onze ambities waar te maken nemen we de volgende acties en maatregelen op:

We zetten in op de bouw van 1.400 woningen tot en met 2030. Om deze hoge ambitie waar te maken zijn verschillende aanvullende acties nodig:

1. We breiden onze plancapaciteit uit tot minimaal 130% van de benodigde opgave.
2. We passen de geactualiseerde inbreidingsnota (woningbouw op maat) toe om sneller, efficiënter en integraler nieuwe woningbouwinitiatieven in de bebouwde kom te beoordelen.
3. Samen met onze partners (woningcorporaties, ontwikkelaars) kijken we waar we werkzaamheden beter onder elkaar kunnen verdelen / uitbesteden, mocht een van de partijen te maken krijgen met (te) grote capaciteitsproblemen.
4. Samen met gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen nemen we deel aan de regionale versnellingstafels om knelpunten bij de realisatie van woningbouwlocaties snel te signaleren en samen te zoeken naar oplossingen.
5. We zetten de Taskforce Wonen voort om (a) de woningbouwrealisatie te monitoren en (b) tijdig extra maatregelen te treffen als blijkt dat de realisatie achterblijft bij de opgave.
6. We geven meer prioriteit aan woningbouwlocaties met weinig tot geen knelpunten om tot uitvoering over te gaan.
7. We onderzoeken de mogelijkheid en wenselijkheid om actiever grondbeleid te voeren.
8. In communicatie-uitingen (zowel intern als extern) zal de gemeente de urgentie van meer woningbouw frequenter en explicieter aandacht geven, zodat voor iedereen in de gemeente (zowel woningzoekende als honkvaste eigenaar / huurder) meer draagvlak komt voor de bouw van meer (en andere typen) woningen.
9. Gemeente en ontwikkelaars kijken samen naar mogelijkheden om de effecten van netcongestie te beperken: bijvoorbeeld via het bouwen van passieve woningen en het toepassen van warmtekrachtkoppelingen.

3 Kleiner en betaalbaarder

De woningvoorraad in Putten bestaat uit relatief veel ruime, grondgebonden koopwoningen (vaak vrijstaande woningen). Zeker als we dat vergelijken met het regionale of landelijke beeld. Hierdoor was het van oudsher al lastig voor woningzoekenden met beperkte financiële mogelijkheden om een woning te kopen. Door de toegenomen krapte op de woningmarkt zijn de mogelijkheden van deze doelgroep alleen maar afgenomen.

Met de Wet regie op de Volkshuisvesting zal de toekomstige woningbouwopgave voor elke gemeente (en dus ook voor Putten) voor tweederde uit betaalbare woningen bestaan (huur en koop). Daarvan moet een groot deel (30% van de totale woningbouwopgave) uit sociale huur bestaan. Naast deze kaders vanuit het Rijk is het ook zaak om rekening te houden met de lokale woningbehoefte.

Opgave 1: betaalbare koopwoningen voor onze starters

Woningzoekenden in de gemeente Putten zijn en blijven sterk koop georiënteerd. Ongeveer 65% van de woningvraag gaat uit naar koopwoningen. Dat is wel iets lager dan het huidige aandeel koopwoningen in onze voorraad (71%). Binnen de vraag naar koopwoningen is er behoefte aan een brede variatie aan woningtypen en prijsklassen. Vooral starters hebben weinig mogelijkheden hebben op de koopwoningmarkt. Zij zoeken vooral een betaalbare koopwoning. Als definitie hiervoor geldt de landelijke betaalbaarheidsgrens (€405.000, prijspeil 2025).

We zien echter dat voor veel starters in Putten deze prijsgrens niet haalbaar is. Daarom vinden we dat een deel van woningbouwopgave gericht moet zijn op goedkope koopwoningen (zijnde sociale koop < €290.000, prijspeil 2025). Minimaal 15% van onze gemeentelijke woningbouwopgave zal moeten bestaan uit deze sociale koopwoningen. Binnen deze categorie moet minimaal

de helft (dus 7,5% van de totale woningbouwopgave) bestaan uit woningen in de prijsklasse tot €268.500 (prijspeil 2025).

Tabel 3.1: Gemeente Putten. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, prijs en type (2022-2030)

Eigendom / type	Behoefte	Prijsklasse*	Behoefte
Eengezinswoning	+	< €682 (lage aftoppingsgrens)	+ / ++
Appartement	+ / ++	€682 - €731 (hoge aftoppingsgrens)	+ / ++
GGB 0-treden	++	€731 - €900 (liberalisatiegrens)	+
Totaal sociale huur	(26%)	Totaal sociale huur	(26%)
Eengezinswoning	+	€900 - €1.184	+
Appartement	+		
GGB 0-treden	+		
Totaal vrije sector huur	(10%)	Totaal vrije sector huur	(10%)
Rijwoning	++	< €330.000	+++
2-onder-1 kap	++	€330.000 - €515.000	++
Vrijstaand	++	> €515.000	+
Appartement	++		
GGB 0-treden	++		
Totaal koop	(65%)	Totaal koop	(65%)
Totale behoefte	(100%)	Totale behoefte	(100%)

Bron: Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde (2022)

*Geïndexeerd op basis van Wet op de huurtoeslag en ontwikkeling besteedbaar inkomen 2022-2023

Verder zijn we van mening dat het 'gat' tussen sociale koop en betaalbare koop door de hoge landelijke prijsgrens voor betaalbare koop (€405.000) groot is geworden. Een risico bestaat dat projectontwikkelaars op het maximum van sociale koop gaan zitten en op het maximum van betaalbare koop, waardoor hiertussen geen nieuwbouw koopwoningen op de markt verschijnen. Startende tweeverdieners kunnen hierdoor 'buiten de boot' vallen. Daarom zal de helft van de opgave in de betaalbare koop gerealiseerd moeten worden in het segment tot 85% van de betaalbaarheidsgrens. Voor 2025 komt die tussengrens daarmee op €344.250 te liggen.

Jaarlijkse indexatie prijsgrenzen

De prijsgrens voor betaalbare koopwoningen (€405.000) is door de Rijksoverheid bepaald en geldt voor alle gemeenten. Deze betaalbaarheidsgrens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). De tussengrens van 85% van de betaalbare koop indexeren we automatisch, gelijk aan de stijging van de landelijke prijsgrens.

In jaren van hoge inflatie neemt de prijs voor betaalbare koop sterk toe, terwijl de financiële mogelijkheden voor woningzoekenden niet altijd in gelijke mate is toegenomen. Daarom indexeren we onze prijsgrens voor sociale koop (zowel de lage grens €268.500 als de hoge grens €290.000) op basis van de procentuele ontwikkeling van het gemiddelde besteedbaar inkomen (bron: CBS).

De prijsgrens voor middeldure huur (€1.184) is ook door de Rijksoverheid bepaald en is gekoppeld aan het Woningwaarderingstelsel (tot en met 186 punten) en wordt zodoende jaarlijks geïndexeerd.

Om deze woningen betaalbaar te kunnen bouwen, zal er wel een reële prijs-kwaliteit verhouding geboden moeten worden. Dit betekent kleinere woningen ten opzichte van wat er in het verleden is gebouwd (kleiner woonoppervlak, meer de nadruk op rijwoningen, appartementen).

We maken daarbij goede afwegingen tussen verdichting en verhoging. Voor het gros van onze nieuwbouwopgave (85%) zien we een woonoppervlak van 50m² voor reguliere woningen als ondergrens. Voor de overige 15% is een woonoppervlak van minimaal 35 m² mogelijk. Met name voor startende 1- en 2-persoons-huishoudens zien we dat een kleine (betaalbare) woning voor de eerste jaren van hun wooncarrière goed past.

Betaalbaar betekent overigens niet eenvormig. We willen ontwikkelaars uitdagen om binnen de financiële kaders waar betaalbare woningbouw mee te maken heeft, te streven naar een aantrekkelijke vormgeving en woonomgeving.

We vinden het ook belangrijk dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste

koper). Dat willen we doen door het opleggen van een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding, maar ook door de mogelijkheden van uitbouw te beperken (via kleinere kavels of specifieke woonvormen, zoals rug-aan-rugwoningen, boven- en benedenwoningen).

Opgave 2: Nultredenwoningen voor senioren

Met betaalbare koop spelen we in de eerste plaats in op de behoefte van starters in onze gemeente. Maar zeker daar waar het om appartementen gaat, spelen deze betaalbare woningen ook in op de vraag naar senioren die kleiner en vooral levensloopgeschikter willen wonen.

Landelijke definities woonvormen voor ouderen

In het landelijke programma 'Wonen en zorg voor ouderen' worden drie woonvormen voor ouderen gedefinieerd:

1. Nultredenwoningen: reguliere woningen die je kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en waarbij keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
2. Geclusterde woonvormen: o.a. hofjeswoningen, serviceflats en seniorenflats. Ze voldoen aan de uitgangspunten voor nultredenwoningen en zijn daarnaast ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55+'ers. Doorgaans wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. In kleine kernen kan dat aantal lager liggen. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.
3. Zorggeschikte woningen: zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. De wooneenheden en toegang hiertoe zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

De gemeente Putten conformeert zich aan deze landelijke definities.

Belangenorganisaties van ouderen geven zelf aan dat ongeveer de 50 tot 70% van de woningzoekende ouderen in de gemeente Putten op zoek is naar een grondgebonden nultredenwoning, het overige deel opteert voor een appartement.

Wellicht nog belangrijker dan het type woning is voor ouderen de locatie van een nieuwe woning. Willen we ouderen over de streep trekken om te verhuizen naar een aangepaste woning, dan moet het om een woning gaan die niet te ver van winkel- en/of zorgvoorzieningen ligt.

Door meer nultredenwoningen op de juiste locatie voor ouderen te ontwikkelen zorgen we er niet alleen voor dat ouderen (met en zonder zorgvraag) langer zelfstandig kunnen wonen, maar ook dat er ruime woningen beschikbaar komen voor gezinnen die naar zo'n woning op zoek zijn.

Gewenste kenmerken van nultredenwoningen

PCOB Putten heeft diverse kenmerken benoemd die gewenst zijn bij de bouw van nieuwe nultredenwoningen. Deels komen die kenmerken overeen met de landelijke definities, deels vormen ze een aanvulling.

Bij grondgebonden nultredenwoningen:

- Brede draai-/schuifdeuren
- Beukmaat voldoende breed (gelet op rolstoeltoegankelijkheid)

Bij nultredenappartementen:

- Liftinstallatie met voldoende ruimte voor meerdere rolstoelen en/of brancard.
- Overdekte ruimte om meerdere scootmobielen en elektrische fietsen op te laden en te parkeren.

Deze aanvullende kenmerken nemen we niet op als harde eis in de gesprekken met ontwikkelaars, maar geven we wel als advies aan hen mee.

Maar alleen het vergroten van het aanbod aan nultredenwoningen is niet voldoende om ouderen in beweging te krijgen om tijdig naar een passende woning te verhuizen. Voor hen is het vaak een zeer grote stap om de vertrouwde woning (en soms ook woonomgeving) te verruilen voor een nieuwe, kleinere woonruimte. Ook het financiële plaatje speelt mee. Veel ouderen in een koopwoning hebben de hypotheek voor een groot deel afbetaald en hebben daardoor relatief lage woonlasten. Bij verhuizing naar een huurwoning zullen de maandelijkse lasten doorgaans toenemen.

Het is daarom belangrijk om ouderen inzicht te geven in de verhuismogelijkheden en hen daarbij te ondersteunen. Woningstichting Putten biedt oudere huurders de mogelijkheid om in gesprek te gaan met een verhuiscoach. Deze persoon kijkt samen met het huishouden wat de woonsituatie is, hoe men in de toekomst zou willen wonen en welke mogelijkheden er zijn om deze verhuiswens (naar een nultredenwoning) te bewerkstelligen, zoals een verhuisvergoeding en een voorrangregeling (als men verhuist vanuit een eengezinswoning naar een kleinere nultredenwoning).

Opgave 3: Meer sociale huurwoningen

Ten opzichte van het verleden zien we de vraag naar sociale huur in Putten toenemen. Waar op dit moment ongeveer 22% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huur, gaat ongeveer 26% van de toekomstige behoefte uit naar sociale huur. De totale woningbouwopgave voor sociale huur zal echter hoger liggen (minimaal 30% van de woningbouwopgave), zodat we voldoen aan het landelijke (wettelijke) kader. Daarmee leveren we een bijdrage aan het creëren van meer betaalbare huisvesting voor reguliere woningzoekenden én de groeiende groep kwetsbare huishoudens die in de toekomst steeds zelfstandig gehuisvest moet worden (zoals de uitstroom van beschermd wonen, uitstroom jeugdzorg, mensen met een verstandelijke beperking, etc.). We leveren hiermee ook een bijdrage aan een evenwichtigere verdeling van de sociale huurvoorraad over de regio.

We vinden het belangrijk dat elk woningbouwinitiatief een bijdrage levert aan onze ambities om meer sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen. Dat betekent dat we streven naar 30% sociale huur bij elk woningbouwinitiatief (bestaande uit minimaal 10 woningen). Als dit percentage niet gehaald wordt (bijvoorbeeld vanwege de stedenbouwkundig gewenste invulling, ligging en/of financiële haalbaarheid), moet per niet gerealiseerde betaalbare woning een financiële bijdrage in het Vereveningsfonds gestort worden. Hiermee kan de sociale huuropgave op andere locaties (waar wel minimaal 30% sociaal gehaald wordt) financieel mogelijk gemaakt worden⁴.

Op dit moment bestaat de sociale huurvoorraad in Putten vooral uit relatief ruime eengezinswoningen met veel tuin. Zittende huurders zijn hier erg blij mee, maar dit is niet de referentie voor de toekomstige woningbouwopgave. In de toekomst zal vooral het aantal 1+2 persoonshuishoudens in de huursector groeien, vooral oudere huishoudens. Er is daarom vooral behoefte aan uitbreiding van het aantal kleinere nultredenwoningen. In het kader (zie links) hebben we benoemd welke kwalitatieve aspecten we belangrijk vinden bij nieuwbouw van sociale huur. Daarnaast hanteert WSP een minimaal woonoppervlak van ongeveer 60 m². Dat is iets meer dan het minimum-oppervlak bij koopwoningen. Dit is vooral om de doorstroming van senioren te stimuleren. Al kunnen er in sommige situaties ook kleinere sociale huurwoningen gebouwd worden (met name voor starters).

Net als bij oudere huishoudens die een geschikte koopwoning zoeken, is ook voor de doelgroep van sociale huur de locatie cruciaal (niet te ver van voorzieningen).

⁴ Het Vereveningsfonds wordt tevens gebruikt om de opgave voor sociale- en betaalbare koop en/of middeldure huur te realiseren.

Wat verstaan we onder sociale huur?

Voor de definitie van sociale huurwoningen sluiten we aan op de uitgangspunten uit het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. Een sociale huurwoning...

- ...wordt verhuurd met een huurprijs tot de liberalisatiegrens bij aanvang van de huurovereenkomst
- ...is door toewijzing beschikbaar voor huishoudens binnen de DAEB-inkomensgrens
- ...blijft voor minimaal 25 jaar beschikbaar voor deze inkomensgroep tegen een huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens.

Minimum woonkwaliteit sociale huur

In onze gemeente zien we voor de komende jaren vooral een opgave om het aantal nultredenwoningen voor senioren uit te breiden. Daarmee komt doorstroming op gang binnen de sociale huursector. Om ouderen te verleiden om de verhuistap te zetten moet de toekomstige woning wel een zekere woonkwaliteit bieden. In de basis nemen we voor nieuwbouw van sociale huur het Programma van Eisen van WSP als uitgangspunt:

- 75% van te bouwen sociale huurwoningen zijn toegankelijke woningen (nultreden, drempelloos, woonkamer/slaapkamer/keuken/badkamer op dezelfde verdieping)
- Huurprijs: Conform regels Passend Toewijzen (70% < eerste aftoppingsgrens, 30% < liberalisatiegrens)

We zien WSP als preferente partner om de sociale huuropgave voor de komende jaren in te vullen. Daar waar behoefte is aan kleinere wooneenheden zullen we kijken of andere woningcorporaties hierin een rol kunnen vervullen. Het kan voorkomen dat op specifieke woningbouwlocaties een andere woonkwaliteit gewenst is dan de hierboven beschreven uitgangspunten. In dat geval is het mogelijk om maatwerk toe te passen.

Opgave 4: (middel)dure woningen voor gezinnen

De focus op de bouw van sociale- en betaalbare huur- en koopwoningen is logisch. Hier is namelijk de grootste behoefte en binnen de bestaande voorraad is het aanbod aan (middel)dure woningen al goed vertegenwoordigd. Daarnaast zal ruim 30% van de nieuwbouwopgave bestaan uit duurdere (koop)woningen gebouwd worden. Dit is niet alleen van belang omdat er behoefte is aan dit duurdere prijssegment, maar ook om tot gevarieerde wijken te komen (mix van koop en huur, prijsklassen).

Opgave 5: Bijzondere woonvormen

Er zijn steeds meer woningzoekenden die iets anders zoeken dan een 'standaard' rijwoning of tweekapper. Dat kan verschillende redenen hebben, zoals de wens voor een kleinere ecologische voetafdruk, de wens om woon- en/of leefruimte met anderen te delen, of als mogelijkheid om toch betaalbaar te kunnen wonen. Op dit moment is onze woningvoorraad nog vrij traditioneel van aard. Dat willen we veranderen. Dat gaan we al doen door meer in te zetten op de bouw van kleinere woningen.

Maar bij een deel van de woningzoekenden zien we een vraag opkomen voor meer collectieve woonvormen. Bijvoorbeeld het wonen in een hofje, waarbij bewoners (leeftijdsgenoten, maar soms juist ook een mix van jong en oud) een band opbouwen door de ligging aan een gemeenschappelijke tuin. Dit vormt een ontmoetingsplek om samen activiteiten te organiseren of elkaar te ondersteunen waar nodig.

Als gemeente willen we ruimte bieden om vernieuwende woonvormen tot ontwikkeling te laten komen. Voorwaarde is daarbij wel dat initiatiefnemers zelf hiervoor de benodigde grond / locatie aankopen. Onze rol zien we vooral als voorwaardenscheppend; zoals het versnellen van procedures, aanpassing van omgevingsplan, etc.

Maatregelen die we nemen

Om onze ambities waar te maken nemen we de volgende acties en maatregelen op:

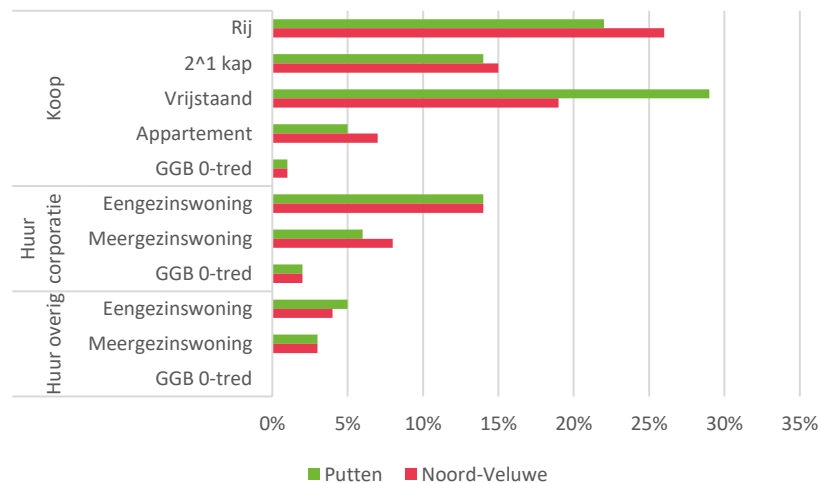
1. We bouwen voldoende sociale en betaalbare woningen:
 - a. Minimaal 30% sociale huur (< €900)
 - b. Minimaal 15% sociale koop
 - i. Waarvan 7,5% < €268.500
 - ii. Waarvan 7,5% €268.500 - €290.000
 - c. Minimaal 15% betaalbare koop (€290.000 - €405.000)
 - i. Waarvan 7,5% €290.000 - €344.250
 - ii. Waarvan 7,5% €344.250 - €405.000
 - d. Minimaal 5% middeldure huur (€900 - €1.184)
 - e. Maximaal 35% vrij te bepalen
2. Onze lokaal toegevoegde sociale koopprijsklassen (laag en hoog) indexeren we jaarlijks op basis van de procentuele ontwikkeling van het gemiddelde besteedbaar inkomen.
3. In de basis zal elk woningbouwinitiatief van 10 woningen of meer aan deze richtlijn moeten voldoen. Als deze verdeling niet haalbaar is, kan ook worden volstaan met een financiële bijdrage in het Vereveningsfonds, zodat op andere plekken alsnog het benodigde aantal sociale en betaalbare woningen gebouwd kan worden.
4. We evalueren de werking en voorwaarden uit het Vereveningsfonds. Onze inzet is om het Vereveningsfonds te behouden, maar wel te optimaliseren zodat het werkbaar is voor ontwikkelaars en helpt onze volkshuisvestelijke ambities te behalen.
5. Een aanzienlijk deel van nieuwe betaalbare koopwoningen zal bestaan uit kleine, niet of nauwelijks uit te bouwen woningen, om zodoende de waardeontwikkeling af te remmen en doorstroming te stimuleren.

6. Bij nieuwe betaalbare koopwoningen hanteren we een zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding om sterke prijsstijgingen af te remmen en verhuur van betaalbare koop te voorkomen.
7. We hebben samen met de Gemeente Nijkerk onderzoek gedaan naar instrumentarium voor de bouw van betaalbare koopwoningen. De komende tijd willen we kijken of we de meest kansrijke instrumenten (KoopStart, HuurKoop, Co-kopen), bij komende woningbouwinitiatieven kunnen toepassen.
8. Bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen gebruiken we het PvE van WSP in de basis als uitgangspunt voor de na te streven woonkwaliteit.
9. We bouwen voldoende geschikte woningen voor senioren. In onze woonzorgvisie werken we hiervoor een concrete kwantitatieve ambitie uit.
10. De doorstroommaatregelen van Woningstichting Putten om ouderen tijdig te laten verhuizen worden voortgezet:
 - a. Verhuiscoach
 - b. Voorrangsregeling
 - c. VerhuisvergoedingWe onderzoeken of we maatregelen kunnen verbreden naar particuliere woningeigenaren.
11. We brengen (bewoners)collectieven in positie bij de realisatie van een vernieuwende woonvorm. Bijvoorbeeld door het versoepelen van eventuele beperkende voorwaarden, etc.).
12. De kwalitatieve woningbouwambities uit de Visie op Wonen hebben we vertaald in de Inbreidingsnota 'Woningbouw op Maat'. Nieuwe initiatieven binnen de bebouwde kom worden aan deze set van kwaliteitscriteria getoetst.

4 Bestaande (woning)voorraad beter benutten

Het vergroten van de woningvoorraad zal primair via de bouw van nieuwe woningen plaatsvinden. Dat is de snelste weg om meer aanbod te creëren. Maar ook bij bestaand vastgoed (zowel woningen als ander vastgoed) liggen kansen om meer woonruimte te creëren. Het voordeel hiervan is dat we niet alleen zorgvuldig met de beschikbare ruimte om gaan, maar in sommige gevallen kunnen we met het toevoegen van woonruimte andere ruimtelijke knelpunten aanpakken (bijvoorbeeld leegstand). Daar komt bij dat we nu over relatief veel ruime, vrijstaande koopwoningen beschikken.

Figuur 4.1: Gemeente Putten. Samenstelling huidige woningvoorraad naar eigendom en woningtype (vergeleken met regionaal gemiddelde).



Bron: Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde (2022)

Terwijl de huishoudensgroei de komende jaren voornamelijk zal komen van kleine huishoudens die (vanwege huishoudenssamenstelling, financiële mogelijkheden, fysieke beperkingen) vooral gebaat zijn bij kleinere woningen.

Kleinschalige woning(bouw)initiatieven

In onze Omgevingsvisie geven we al aan dat we open staan voor het splitsen van woningen in de bestaande dorpsbebouwing. Het gaat wel om kleinschalige initiatieven, waarbij de extra gecreëerde woonruimte voorziet in een aantoonbare behoefte en dat ouderen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen wonen.

Het is nu zaak dat we deze voornemens ook formeel vastleggen. Zodat er duidelijkheid ontstaat voor woningeigenaren die overwegen hun pand te willen splitsen. Wel is het hierbij belangrijk dat er goede randvoorwaarden worden gesteld. Negatieve effecten (bijvoorbeeld voor de leefbaarheid) willen we zoveel mogelijk voorkomen.

Voor een deel van de woningzoekenden kan -zeker aan het begin van hun wooncarrière- mogelijk ook (deels) onzelfstandige huisvesting volstaan. Dat kan kamerbewoning zijn, maar ook in de vorm van zelfstandige studio's met sommige gedeelde voorzieningen (zoals keuken of washok).

Onzelfstandige huisvesting kan een middel zijn om zeer betaalbare woonruimte te creëren, bijvoorbeeld voor startende eenpersoonshuishoudens. Of er behoefte is aan kamerbewoning en zo ja, op welke wijze we dit mogelijk willen maken, willen we de komende tijd nader onderzoeken.

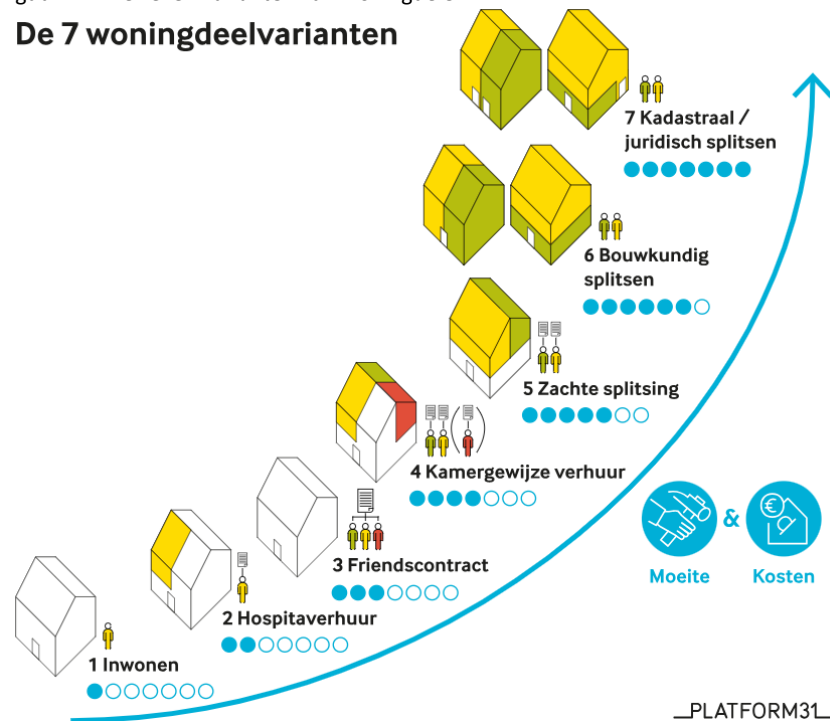
Een andere vorm is een tijdelijke woonruimte die voor jongeren gecreëerd wordt in of naast een bestaande woning (doorgaans van ouders). De mogelijkheden en wenselijkheid van deze vorm van 'generatiewonen' willen we nader gaan onderzoeken. Bijvoorbeeld op welke plekken in de gemeente

deze verdichting wel of niet passend is (wat betreft woninggrootte, kaveloppervlak, woningdichtheid per buurt).

Platform31 heeft recent zeven varianten van woningdelen in beeld gebracht. De gemeente Putten wil ruimte bieden om variant 1 t/m 4 mogelijk te maken.

Figuur 4.2: De zeven varianten van woningdelen.

De 7 woningdeelvarianten



Bron: Platform31 (2024)

Van winkel- of bedrijfsruimte naar woonruimte

Een andere manier om efficiënter met onze bestaande vastgoed om te gaan, is door leegstaand vastgoed (niet zijnde woonruimte) te transformeren tot een

of meerdere woningen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om winkels of bedrijfspanden. Een bruisend dorpshart met winkels en horeca is naast de nabijheid van de natuur een van de visitekaartjes van onze gemeente. Er is echter al enige jaren sprake van (langdurige) leegstand in het dorpshart. Ook zijn er nog (te) veel winkels buiten het centrumgebied. Om het dorpshart te versterken is centralisatie van winkels een belangrijk middel. Buiten het centrumgebied is er ruimte om leegstaande winkelpanden te transformeren tot woonruimte.

Bij transformatie kan het ook gaan om agrarische bedrijfsbebouwing die wordt aangepast tot woonruimte (of via sloop/nieuwbouw). De randvoorwaarden hiervoor hebben we vastgelegd in ons functieveranderingsbeleid.

Geen permanente bewoning van recreatiewoningen

De vakantieparken ondervinden soms druk vanuit de immense woningbehoefte in Nederland (en ook in Putten) en het huisvesten van arbeidsmigranten en (mogelijke) vluchtelingen. Conform onze Omgevingsvisie staan we voor de ambitie 'recreatie blijft recreatie'. Permanente bewoning van recreatieverblijven wordt in de toekomst ook niet toegestaan. Waar nodig wordt ruimte geboden aan tijdelijk ander gebruik.

Van mantelzorgwoning naar generatiewoning

Op dit moment is het al mogelijk om een mantelzorgwoning te plaatsen of een bestaande ruimte binnen een woning hiervoor te gebruiken. Veel inwoners zijn daar blij mee. Want daardoor kunnen mantelzorgers en zorgvragers dicht bij elkaar wonen en besparen we ook op de professionele zorg. Er moet wel sprake zijn van een mantelzorgsituatie en de woonruimte wordt tijdelijk gecreëerd (zolang de mantelzorgsituatie geldt).

In de praktijk zijn het niet alleen mantelzorgers en zorgvragers waarvoor een tijdelijke woonruimte naast of binnen een bestaande woning een uitkomst kan bieden. Vaak dient een zorgvraag zich langzaam maar zeker aan. Daarom is het

ook mogelijk om een pre-mantelzorgwoning aan te vragen, zodat mensen al preventief (voordat een zware zorgvraag zich aandient) bij elkaar kunnen wonen.

Aanpak van langdurige leegstand

In de huidige, krappe woningmarkt zou men verwachten dat woningen hooguit tijdelijk leegstand (periode tussen twee verhuizingen in). Toch is er ook op beperkte schaal sprake van langdurige leegstand in de gemeente Putten. De afgelopen jaren stonden jaarlijks ongeveer 60 woningen langer dan 1 jaar leeg (ongeveer 0,7% van de totale woningvoorraad; lager dan het landelijk gemiddelde).

In de praktijk gaat het in onze gemeente vooral om woonruimten die niet meer verhuurd mogen worden en nu worden gebruikt als opslag of kantoor. Omdat het aantal langdurig leegstaande woningen beperkt is, volstaan we met een steekproefsgewijze controle van panden.

Verder is het mogelijk om een woning tijdelijk te verhuren, als de woning langdurig te koop staat of op de nominatie staat voor renovatie of sloop. De eigenaar moet daarvoor wel een vergunning aanvragen.

Maatregelen die we nemen

Om onze ambities waar te maken nemen we de volgende acties en maatregelen op:

1. We leggen onze uitgangspunten ten aanzien van woningsplitsing en (indien er behoefte is) kamerbewoning vast in een beleidsregel 'Kleinschalige woning(bouw)initiatieven'.
 - a. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor een vergunning voor splitsing / verkamering leggen we vast.
 - b. Wenselijkheid (en eventuele voorwaarden) voor 'generatiewonen', gericht op jongeren die in een tijdelijke

woonruimte nabij de woning van ouders een start op de woningmarkt willen maken.

2. We werken een beleidsregel uit ten aanzien van voorwaarden voor realisatie van pre-mantelzorgwoningen en generatiewoningen.

5 Groepen die aandacht nodig hebben

Zoals besproken in paragraaf 1.4 gaat de Wet Regie op de Volkshuisvesting ook uitvoerig in op de opgaven voor aandachtsgroepen. Veel van deze aandachtsgroepen hebben een woonvraag die voor een belangrijk deel wordt bepaald door hun zorgvraag. Deze aandachtsgroepen komen aan de orde in onze woonzorgvisie. Enkele aandachtsgroepen hebben geen zorgvraag, maar wel met een specifieke woningbehoefte. De huisvestingsopgave van deze aandachtsgroepen komen in deze Visie op Wonen aan de orde. Het gaat om arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, statushouders en studenten.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten spelen een belangrijke rol in de (regionale) economie. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten is (en blijft) daarom aanwezig. In 2019 woonden er 295 (geregistreerde) arbeidsmigranten in de gemeente Putten⁵. Vaak staan niet alle arbeidsmigranten geregistreerd, waardoor het werkelijke aantal in de praktijk wellicht hoger ligt.

Voor arbeidsmigranten geldt dat werkgevers voor hun huisvesting verantwoordelijk zijn. We willen initiatieven van werkgevers faciliteren, mits deze aan de huisvestingsnormen voor arbeidsmigranten voldoen en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Daarnaast willen we in principe alleen huisvesting bieden voor Puttense ondernemers die voor hun bedrijfsvoering van arbeidsmigranten afhankelijk zijn en voor deze arbeidsmigranten huisvesting willen regelen. Deze en andere randvoorwaarden hebben we

vastgelegd in beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten. Nieuwe huisvestingsinitiatieven toetsen we aan deze voorwaarden.

Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten (Gemeente Putten)

De beleidsregels zijn opgesteld om te zorgen voor goede, veilige en gezonde woonomstandigheden voor arbeidsmigranten. De regels gelden voor huisvesting voor 5 of meer arbeidsmigranten. Er zijn verschillende voorwaarden voor het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning, zoals:

- Locatie ligt bij voorkeur dichtbij voorzieningen en is goed ontsloten. Voorkeur voor:
 - Huisvesting in leegstaande kantoren / bedrijfspanden;
 - Locatie waar o.b.v. omgevingsplan bebouwing is toegestaan;
 - Huisvesting nabij werklocatie
- Gespreide huisvesting: maximaal 100 arbeidsmigranten per locatie
- Goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
- Voldoende parkeerplaatsen aanwezig
- Beheer en toezicht is noodzakelijk
- Voldoen aan Keurmerk Stichting Normering Flexwonen
- Mogelijkheden voor ontspanning en activiteiten aanwezig
- Voldoende buitenruimte beschikbaar
- Afspraken over draagvlak en communicatie met de buurt

De beleidsregels zijn van gericht op huisvesting van arbeidsmigranten die voor korte tijd in de gemeente wonen (2 tot 3 jaar). Huisvesting is de reguliere woningvoorraad is daarom minder geschikt.

Daarnaast ondervinden onze vakantieparken soms druk vanuit de grote woningbehoefte, waaronder de woonvraag van arbeidsmigranten. Ons uitgangspunt blijft dat permanente bewoning van recreatieverblijven niet is toegestaan. Wel kan er waar nodig ruimte worden geboden aan tijdelijk ander

⁵ Onderzoek arbeidsmigranten provincie Gelderland (2021)

gebruik. Een eventueel verzoek voor huisvesting van arbeidsmigranten op een vakantiepark wordt daarom getoetst aan ons Beleidskader Recreatie. Daarbij gelden ook de randvoorwaarden zoals genoemd in de beleidsregels voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten die van plan zijn voor langere tijd in Nederland te blijven en willen integreren, worden beschouwd als onderdeel van de reguliere woningbouwopgave waarvan het merendeel terecht zal komen in de sociale huursector.

Woonwagenbewoners

Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens heeft enkele jaren geleden geoordeeld dat woonwagenbewoners een minderheidsgroep vormen met een eigen culturele identiteit die bescherming van de overheid verdient. Kenmerkend voor het woonwagenleven is naast de specifieke woonvorm ook het leven in familieverband. Vervolgens heeft de Rijksoverheid in 2018 een beleidskader uitgebracht met daarin vereisten ten aanzien van het gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid. Hierin staat onder andere dat gemeenten het beleid ten aanzien van woonwagens en standplaatsen moeten vaststellen als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Dit beleid dient voldoende rekening te houden met en ruimte te geven voor het woonwagenleven. De afbouw van standplaatsen is niet toegestaan (behoudens uitzonderlijke omstandigheden) zolang er behoefte is aan standplaatsen.

Woonwagenbewoners moeten binnen een redelijke termijn kans maken op een woonwagenstandplaats. We nemen daarbij als gemeente de gemiddelde inschrijftijd voor een sociale huurwoning in Putten als uitgangspunt voor deze redelijke termijn.

⁶ In de praktijk gaat het hier om één standplaats met woonwagen en zeven reguliere woningen (stenen woningen) bestemd voor woonwagenbewoners (Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken, Herhaalmeting Woonwagenstandplaatsen Nederland, 2023).

Op dit moment is er in de gemeente Putten één woonwagenlocatie, bestaande uit acht standplaatsen⁶. De eerstvolgende stap is om de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente te inventariseren, om een goed beeld te krijgen van de toekomstige huisvestingsopgave voor deze aandachtsgroep. Vervolgens is het zaak om het huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners (waarin we vragen beantwoorden als: hoe geven we invulling aan de huisvestingsopgave, hoe blijft de kwaliteit van standplaatsen, woonwagens en openbare ruimte op peil, hoe verloopt de toewijzing van vrijkomende standplaatsen, welke rol heeft gemeente / woningcorporatie, etc.) uit te werken.

Statushouders

Elke gemeente in Nederland is wettelijk verplicht om onderdak te bieden aan statushouders met een verblijfsvergunning. In recente jaren is het aantal vluchtelingen dat naar Nederland is gekomen gestegen, net als het aantal vluchtelingen dat een verblijfsstatus heeft gekregen. Voor de gemeente Putten lag de taakstelling voor statushouders in 2023 op 68 personen en in 2024 op 50. Hoewel de toekomstige verwachtingen sterk afhankelijk zijn van de duur en ernst van geopolitieke conflicten, lijkt de kans groot dat de taakstelling de komende jaren op hetzelfde niveau of zelfs hoger zal komen te liggen. De afgelopen jaren is het lastig gebleken om statushouders tijdig van een woning te voorzien.

De gemeente maakt samen met WSP prestatieafspraken over de huisvesting van statushouders. Afgesproken is dat maximaal 20% van de vrijgekomen sociale huur wordt toegewezen aan aandachtsgroepen, waaronder statushouders. Wanneer blijkt dat het halen van de taakstelling moeilijk wordt,

is de afspraak dat we samen met WSP kijken naar andere opties voor huisvesting.

Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense ontheemden worden opgevangen onder de Regeling Tijdelijke Bescherming. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de opvang van deze groep ontheemden. Vanwege de tijdelijkheid van hun verblijf in Nederland is dit geen aandachtsgroep binnen het Wetsvoorstel Regie op de Volkshuisvesting. In de praktijk zien we ook dat een deel van deze doelgroep huisvesting in de particuliere huur vindt.

Studenten

De vraag naar studentenhuishuisvesting in Putten is zeer beperkt. We voorzien daarom geen huisvestingsopgave voor deze aandachtsgroep.

Maatregelen die we nemen

1. We monitoren de ontwikkeling van de huisvesting van arbeidsmigranten en toetsen nieuwe initiatieven aan ons beleid. Hierbij houden we ook rekening met de regels zoals benoemd in de Wet goed verhuurderschap.
2. We starten een onderzoek naar de behoefte aan woonwagendstandplaatsen en werken de beleidsrichtingen voor woonwagens (nieuwbouw, toewijzing, beheer, onderhoud) nader uit in een beleidskader voor standplaatsen en woonwagens.
3. Gemeente en corporatie maken prestatieafspraken over de huisvesting van statushouders. Wanneer het niet lukt om de taakstelling te halen, gaan we samen aan tafel om te kijken naar alternatieve opties voor huisvesting.

6 Een fijne woonomgeving

Om ergens prettig te kunnen wonen is een fijne woonomgeving waarschijnlijk belangrijker dan een goede woning. Veel inwoners zijn tevreden over de plek waar ze wonen. Maar we moeten als samenleving blijven investeren in de leefbaarheid van onze kernen en buurten. Het gaat daarbij zowel om de sociale als fysieke leefomgeving. Kortom: we bouwen niet alleen woningen, maar ook gemeenschappen.

Genoeg kansen voor lokale woningzoekenden

De gemeente Putten is een gewilde plek om te wonen. Voor geboren of getogen Putters, maar ook voor vestigers van elders. We willen ook een woongemeenschap bieden waar iedereen kan wonen. Maar de instroom van vestigers mag er niet toe leiden dat lokale starters er niet tussen komen en genooddaakt zijn om te verhuizen naar een andere gemeente. We vinden het belangrijk dat mensen die in onze gemeente zijn opgegroeid (en hier hun familie, vrienden en kennissen hebben wonen) en er voor zorgen dat we over een bloeiend verenigingsleven beschikken, ook de mogelijkheid hebben om hier te kunnen blijven wonen.

Via de Huisvestingswet is het mogelijk om tot maximaal de helft van de jaarlijks toe te wijzen sociale huurwoningen met voorrang aan lokaal woningzoekenden toe te wijzen. Dat geldt ook bij nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van schaarste aan betaalbare woningen, waarbij ook verdringingseffecten ontstaan.

⁷ Verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toegewezen woningen per leeftijdsklasse (bron: Woningstichting Putten, 2023).

Genoeg kansen voor jong en oud

Als gemeente vinden we het belangrijk dat woningzoekenden in de sociale huur van verschillende leeftijden gelijke slaagkansen hebben. Op dit moment is dat niet het geval. De slaagkans⁷ voor jongeren tot 30 jaar lag in 2023 op ongeveer 0,6%. Bij 75-plussers lag deze slaagkans op 9%. Het verschil komt onder andere door het inschrijfsysteem. Ouderen wonen op het moment van inschrijven doorgaans in een woning waar men (nog) prettig zelfstandig woont. Veel ouderen schrijven zich preventief in, bouwen inschrijftijd op, zodat ze hoog in de rangorde komen op het moment dat ze actief gaan zoeken en reageren op het sociale huuraanbod. Jongeren kunnen zich vanaf hun 18^e inschrijven en bouwen daardoor vaak beperkte inschrijftijd op voordat ze actief op zoek gaan naar een woning.

Om de slaagkans voor jongeren te vergroten, heeft Woningstichting Putten een deel van haar woningbezit specifiek gelabeld voor jongeren. Als een jong huishouden die woning betreft, behoudt men de opgebouwde inschrijftijd (zolang men jonger dan 30 jaar is). Hierdoor kunnen jongeren na enkele jaren eenvoudiger doorstromen naar een grotere woning. Samen met Woningstichting Putten willen we de effecten van deze pilot monitoren. Mocht blijken dat dit onvoldoende effect heeft voor de slaagkans van jongeren, gaan we met de corporatie in gesprek over aanvullende maatregelen (zoals andere vormen van woonruimteverdeelsystemen, of specifieke woningbouw voor jongeren).

Daarnaast hanteren de woningcorporaties in de regio ook een pilot ten aanzien van de bezettingsnorm. Dit houdt in dat woningen van 3 of meer slaapkamers meer met voorrang worden geadverteerd voor huishoudens van die omvang (met name gezinnen met kinderen). Deze pilot wordt voortgezet tot in ieder geval in de loop van 2025.

Goede bereikbaarheid

Voor woningzoekenden is het in de eerste plaats belangrijk dat er voldoende, passende woningen beschikbaar zijn. Vervolgens is het wel zaak dat onze gemeente bereikbaar is en blijft voor mensen die er willen (blijven) wonen. Voor de komende jaren hebben we een forse ambitie om meer woningen toe te voegen. Ook al zijn er trends waarbij eigen autobezit mogelijk wat zal afnemen (door deelauto's en meer thuiswerken), de verwachting is wel dat meer woningbouw leidt tot meer vervoersstromen en parkeerdruk. De aanpak van het mobiliteitsvraagstuk betrekken we daarom vroegtijdig bij de planvorming van nieuwe woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven toetsen we op de ruimtelijk inpassing (ruim opgezette straten, parkeervakken) en de parkeernorm.

Leefbaarheid van wijken

Over het algemeen zijn onze inwoners erg tevreden over de buurt (en hun buurtgenoten) waar ze wonen. Mensen zijn betrokken bij elkaar, zeggen elkaar gedag en kijken naar elkaar om. Door het langer zelfstandig wonen, komen er meer mensen met een zorgvraag in de buurt te wonen, maar de balans tussen kwetsbare en draagkrachtige inwoners is doorgaans goed.

Soms kan de draagkracht van wijken wel onder druk komen te staan. Uitgangspunt is dat de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen evenwichtig over de gemeente wordt gespreid. Dit werken we nader uit in onze Woonzorgvisie en de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Een ander aandachtspunt ten aanzien van leefbaarheid is de bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, zorgvoorzieningen, scholen, etc.). In de meeste bestaande wijken is de bereikbaarheid van voorzieningen goed. Dit komt ook dat de afstanden in Putten relatief klein zijn. De bereikbaarheid van voorzieningen is wel een aandachtspunt bij de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties. Onder druk van de grote woningvraag en de behoefte aan betaalbare woningen kunnen ruimteclaims zoals voorzieningen

(bijvoorbeeld ontmoetingsfuncties) te weinig aandacht krijgen of zelfs sneuvelen. Ook in deze nieuwe wijken zullen echter bewoners komen die behoefte hebben aan voorzieningen op korte afstand. Daarom is het belangrijk om bij grotere woningbouwlocaties aandacht te hebben voor een integrale gebiedsontwikkeling met naast woningbouw ook voldoende aandacht voor voldoende ontmoetingsplekken.

Maatregelen die we nemen

1. We benutten alle (nieuwe) mogelijkheden om de woningmarkt voor lokale woningzoekenden toegankelijk te houden
2. Samen met regiogemeenten passen we onze (regionale) huisvestingsverordening aan. In de basis streven we naar een uniforme huisvestingsverordening die voor de regiogemeenten zoveel mogelijk gelijk is.
3. We monitoren samen met de woningcorporaties de toewijzing in de sociale huur. Indien een of meerdere doelgroepen structureel beperkte kans van slagen hebben, nemen we aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld door op een later moment voorrangsregels in een huisvestingsverordening op te nemen).
4. Voortzetting pilot bezettingsnorm in de sociale huur.
5. We maken nadere prestatieafspraken met de woningcorporaties over een evenwichtige spreiding van aandachtsgroepen over de gemeente.
6. In vroegtijdig stadium van de ontwikkeling van grootschalige woningbouwlocaties toetsen we of plannen voorzien in voldoende ontmoetingsplekken, zorg- en welzijnsfuncties.

Bijlage I: Overzicht plancapaciteit

Deze aantallen komen voort uit Woningbouwmonitor 2024 en worden jaarlijks rond juni geactualiseerd.

Locatie	Totaal aantal woningen	Beoogd programma
Halvinkhuizen Fase 1	310	Beneden/bovenwoningen, appartementen, rijwoningen, twee-onder-kappers, vrijstaand
Halvinkhuizen Fase 2	+/- 310*	Appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kappers, vrijstaand
Halvinkhuizen Fase 3	+/- 610*	Appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kappers, vrijstaand
Halvinkhuizen Fase 4	+/- 200*	Appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kappers, vrijstaand
Bosrande	200	
Achterstraat Van Rossum	16	
Achterstraat achterterrein	6	
Ambachtstraat	120	
Bilderdijkstraat Zuid	29	Waarschijnlijk appartementen
Gebiedsvisie Brinkstraat	60	
Dorpstraat (Boni)	9	
Flexwoningen Bijsterenseweg	20	Rijwoningen
Flexwoningen (overig)	25	
Garderenseweg 60 en 62	10	Rijwoningen en twee-onder-een kappers
Gervenhof 35	28	
Husselsesteeg 22 en 24	37	17 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kap, 4 vrijstaande woningen, 10 XS-woningen
Landgoed Uylenborgh	6	Appartementen
Roosendaalseweg 109	14	Appartementen
Spielderhout	7	Vrijstaand
Veenhuizerveldweg 30	5	
Huyberstenweg	25	Appartementen
Achterstraat 18 / 20	30	
Bilderdijkstraat - Noord	40	Beneden bovenwoningen en twee-onder-een kap
Engweg 10	17	Studio's, appartementen
Overige kleine initiatieven	57	
Totaal	2.191	

*Peildatum: december 2024

Bijlage II: Begrippenlijst

Aangepaste woningen	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, variërend van hellingbanen voor de voordeur, verbrede deuren, drempelloosheid tot speciale voorzieningen in de badkamer.
Aftoppingsgrens	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie wordt verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens. De lage aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens bedraagt 682,96 euro per 2025. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens is 731,93 euro. Enkel specifieke doelgroepen hebben boven deze grens nog recht op huurtoeslag (bijv. bij seniorenwoningen of mensen met een verstandelijke beperking).
Anterieure overeenkomst	Vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma.
Betaalbare koopwoning	Koopwoning tot €405.000 (prijspeil 2025). De bovengrens valt samen met de landelijke betaalbaarheidsgrens. Deze prijsgrens wordt jaarlijks landelijk geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI).
Betaalbaar prijssegment	Koop (< € 405.000, prijspeil 2025), sociale huur (< € 900,07, prijspeil 2025), middeldure huur tot en met 186 wws punten (< € 1.184, prijspeil 2025).
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaai met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
DAEB	Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet 2015 concentreren op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en enkele andere maatschappelijke taken. De Woningwet 2015 noemt dit: diensten van algemeen economisch belang (daeb). Huurwoningen in het DAEB-segment kennen een huurprijs tot €900,07 (liberalisatiegrens, prijspeil 2022). Huurwoningen in het niet-DAEB segment kennen een huurprijs boven € 900,07.
Doelgroep van beleid	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Hiervoor geldt een inkomensgrens van € 49.669 voor eenpersoonshuishoudens en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens (belastbaar inkomen, prijspeil 2025). Minimaal 92,5% van het vrijkomend aanbod in de sociale sector moet aan huishoudens tot deze inkomensgrens worden verhuurd.
Doorstromer	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
Gebruiksoppervlakte (GBO)	De gebruiksoppervlakte van een woning is de oppervlakte die nuttig gebruikt kan worden. Het betreft de totale vloeroppervlakte tussen de omsluitende wanden minus vaste obstakels van omvang. Deze obstakels kunnen zijn: schalmgat, dragende binnenwanden, liftschachten, trapgat, vloeroppervlakte met een hoogte lager dan 150 centimeter en andere vrijstaande constructies.
Grondgebonden woning	Woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de bouwlagen aansluit op het maaiveld. Grondgebonden woningen hebben meestal een terras en/of een tuin.

Harde plancapaciteit	<i>Gedurende de overgangsfase van de Omgevingswet tot vaststelling nieuw omgevingsplan (1-7-2022 t/m 2029):</i> Woningbouwplannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan (vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit) al dan niet met uitwerkingsplicht, een vastgesteld bestemmingsplan (al dan niet met uitwerkingsplicht) of inpassingsplan, behoren tot de harde plancapaciteit.
Huurtoeslag (grens)	De maximale huurprijs van een woning waartoe een huurder een bijdrage van de rijksoverheid in de huur ontvangt. Daarbij gaat het om mensen die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. Deze toeslag wordt uitbetaald door de belastingdienst.
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt je huurprijs hoger dan deze grens (€477,20 prijspeil 2025), dan wordt er gekort op je huurtoeslag. Dit heet 'kwaliteitskorting' omdat een hogere huur ook een kwalitatief betere woning met zich mee zou brengen.
Meergezinswoning	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
Middeldure huurwoning	Huurwoning meestal in het bezit van een particuliere eigenaar of belegger, maar soms ook van een corporatie. Vaak gaat het hier om woningen met een huurprijs vanaf € 900,07 (prijspeil 2025) tot en met 186 wws punten (< € 1.184, prijspeil 2025).
Middeninkomens	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de € 49.669 en de € 60.000 (prijspeil 2025). Woningcorporaties hebben de mogelijkheid om jaarlijks 10% tot 20% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
NHG-grens	De NHG-grens is de prijsgrens waarbij woningkopers een hypotheek kunnen afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Dit is een vangnet als de woningkoper door omstandigheden de hypotheek niet meer kunt betalen, of een restschuld overblijft na de verkoop van de woning. De NHG-grens wordt jaarlijks geïndexeerd waarbij wordt gekeken naar de gemiddelde woningprijs. De NHG-grens is daarom voor veel gemeenten ook een belangrijke referentie om de prijsgrenzen voor betaalbare koopwoningen te bepalen.
Nultredenwoning	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
Passend toewijzen	Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag die een woning krijgen toegewezen, een huurwoning tot de aftoppingsgrens toe te wijzen.
Plancapaciteit/voorraad	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
Primaire doelgroep	Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 54.847 (prijspeil 2025). Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 92,5% van hun vrijkomende voorraad aan deze inkomensgroep toe te wijzen.
Prestatieafspraken	Afspraken tussen de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de uitvoering van het (sociale) woningbouwbeleid zoals opgenomen in de gemeentelijke woonvisie.
Scheefwoners	Huishoudens met een belastbaar inkomen van € 54.847 of meer, maar wel gehuisvest in een huurwoning tot € 900,07 (prijspeil 2025).
Senioren	Over het algemeen gaat het hier om mensen die gepensioneerd zijn (ongeveer de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder). Een exacte leeftijdsklasse is hierin echter niet te bepalen, doordat de 65-plussers van nu veel vitaler en zelfstandiger zijn dan van dan van 20 jaar geleden. Een trend die zich waarschijnlijk ook de komende jaren (decennia?) gaat voortzetten.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 900,07, prijspeil 2025). Het woningwaarderingssysteem wordt gebruikt om de maximale huurprijs van een sociale huurwoning te bepalen.

Spoedzoekers	Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hier gaat het bijvoorbeeld om huishoudens na een scheiding. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben bij snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.
Starter	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. We richten ons hierbij wel met name op de jonge starters (tot en met ongeveer 35 jaar).
Starterswoning	Kleine woning, gericht op 1- en 2-persoonshuishoudens in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur of koop tot de betaalbaarheidsgrens).
Tijdelijke woningen	Woningen die worden gerealiseerd met de bedoeling om niet permanent te blijven staan. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om verplaatsbare woningen of tijdelijke units.
Bruto vloeroppervlak (BVO)	Het bruto vloeroppervlak is de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek. De bruto vloeroppervlakte is dus inclusief bijvoorbeeld ingesloten buitenruimte, trappen, liftkokers, installatieruimten, delen onder 1,5 m hoogte.
Vrije sector huur	Alle huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens van € 900,07 (prijspeil 2025).
Zachte plancapaciteit	<i>Gedurende de overgangsfase van de Omgevingswet tot vaststelling nieuw omgevingsplan (1-7-2022 t/m 2029):</i> Woningbouwplannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid, een bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding (vergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit), een plan dat is opgenomen in een structuurvisie of ander door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument, een initiatief (beginselbereidheid van B&W) of een potentieel plan (geen beginselbereidheid van B&W).