



Vastgesteld bij besluit van de raad  
van de gemeente Scherpenzeel van

30 APR 2020

# Onder de pannen

Scherp zicht op wonen 2020 - 2030

# 0 Voorwoord

## Beste inwoners,

De titel van deze nieuwe woonvisie is zoals u ziet 'Onder de pannen – Scherp zicht op wonen'. Dat vraagt natuurlijk om een toelichting. De afgelopen maanden is er heel veel gesproken over het wonen in Scherpenzeel, en welke dingen daarin al goed gaan en wat er nog verbeterd kan worden. We hebben allerlei belanghouders gesproken en hebben door middel van enquêtes bij u als bewoners veel informatie op kunnen halen over wat u belangrijk vindt. Ik wil u heel erg hartelijk danken voor de grote respons en waardevolle input die dit heeft opgeleverd. Het onderwerpen wonen leeft, dat is wel duidelijk! Wat uit de respons met name naar voren kwam is dat er duidelijke keuzes gemaakt moeten gaan worden om ook in de toekomst inwoners van Scherpenzeel 'onder de pannen' te brengen, en dan met name voor de jongere en oudere inwoners. Scherpenzeel kenmerkt zich door het goede voorzieningenniveau, de gemeenschapszin en de ondernemersgeest. Dat maakt dat onze jongeren zich hier graag blijvend vestigen en ouderen graag nog lang blijven wonen, en dat is iets om te koesteren. Dat vraagt tegelijkertijd om scherpe keuzes, vandaar 'Scherp zicht op wonen'. In deze woonvisie zullen we een aantal speerpunten uitwerken hoe we dit denken te gaan realiseren. Dit kunnen we alleen als we daarin gezamenlijk optrekken en verstandig omgaan met de beperkte ruimte in ons mooie, groene Scherpenzeel.

**Namens het College, Wethouder Henny van Dijk**

# 1 Inleiding

**Scherpenzeelers zijn tevreden en trots op hoe Scherpenzeel ervoor staat op woongebied. Het is in meerdere opzichten goed toeven in Scherpenzeel, ook op woongebied! Het plezierige wonen is hier echter niet alleen voor verantwoordelijk. Het goede voorzieningenniveau, krachtige verenigingsleven, de hechte banden, de gemeenschapszin en ondernemersgeest dragen hier in belangrijke mate aan bij.**

**Dit wil niet zeggen dat er niets meer hoeft te gebeuren. Groen, woningen, bedrijfsleven en voorzieningen vragen allemaal ruimte. Ruimte die schaars is. Tegelijkertijd wil Scherpenzeel ervoor zorgen dat jong en oud – nu en in de toekomst – prettig kunnen wonen; leeftijdsbestendig bouwen en wonen staat dus in het beleid centraal. Dit alles met aandacht voor het behouden van vitaliteit en leefbaarheid. Dit vraagt om het maken van keuzes. In deze woonvisie beschrijven we de keuzes die we maken op woongebied.**

Deze woonvisie gaat in eerste instantie over de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiend de opgaven die we zien voor de periode 2020-2025, maar doet ook uitspraken over de periode tot 2030 (en soms nog iets verder). Zo anticiperen we op toekomstige (demografische) ontwikkelingen. We willen tegemoetkomen aan de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners van Scherpenzeel, zodat mensen hier naar volle tevredenheid (kunnen) blijven wonen.

## Ambities

De gemeente Scherpenzeel spreekt in deze woonvisie drie ambities uit. Ten eerste wil de gemeente voldoende woningen bouwen en behouden voor (her)starters en ouderen. Uit de analyses is gebleken dat dat de marktsegmenten zijn die nu relatief veel kleiner in omvang zijn dan de doelgroepen binnen de bevolking. De gemeente ziet dit als belangrijke prioriteit.

Ten tweede heeft de gemeente de ambitie geformuleerd, dat wonen in Scherpenzeel voor iedereen mogelijk moet kunnen zijn. In deze ambitie is er aandacht voor bijzondere doelgroepen, maar ook voor de sociale huursector en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, zodat iedereen passend kan wonen in Scherpenzeel.

Ten derde willen Scherpenzelaars natuurlijk niet alleen passend, maar ook prettig (blijven) wonen. In de ambitie 'een duurzame leefomgeving' zijn speerpunten voor de route naar energieneutraliteit geformuleerd, maar ook voor het behoud van het landelijke groen en het hechte dorpse gevoel. Scherpenzeel is geliefd onder haar bewoners, en wil dat blijven.

De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat we voor het realiseren van onze ambities op woongebied voor een groot deel afhankelijk zijn van de inzet van onze inwoners en in de gemeente actieve organisaties. De initiatieven van onze inwoners en organisaties waarderen we zeer, als gemeente willen we deze verder brengen en soms extra aanzwengelen.

Ook kunnen we niet zonder een goede regionale samenwerking. De ambities in deze woonvisie kunnen we sneller behalen wanneer we regionaal samenwerken met onze buurgemeenten (in de regio Foodvalley) en met de Provincie Gelderland. Het gaat dan om onderwerpen die in deze woonvisie aan de orde komen als duurzaamheid en wonen van kwetsbare inwoners, maar ook aan andere voorwaardenscheppende onderwerpen als infrastructuur, economie en het op de kaart zetten van de regio

als aantrekkelijke vestigingsplaats voor nieuwe of oude Scherpenzelaars. Zoals ook in de *Toekomstvisie 2030* beschreven is willen we een partner zijn voor onze regiopartners en ook op wonen agenderend zijn.

## Vorbereiden op de Omgevingswet

De Omgevingswet komt eraan, en daarmee wordt een nieuw ruimtelijk instrumentarium geïntroduceerd. De Omgevingsvisie is een integrale visie voor de lange termijn. Wanneer Scherpenzeel deze omgevingsvisie opstelt zullen de ambities en doelstellingen uit deze woonvisie hier een plaats in krijgen.

## Over de totstandkoming

Deze woonvisie is opgesteld in samenspraak met zoveel mogelijk betrokken partijen in het veld. In een belanghouders-bijeenkomst, gehouden op 26 september 2019 en door middel van twee enquêtes (een voor alle huishoudens, en een specifiek gericht op jongeren), is er veel informatie opgehaald die een plek heeft gekregen in deze visie. In totaal hebben 648 personen hun mening gegeven over wonen in Scherpenzeel en hun woonwensen.

Een belangrijke cijfermatige onderlegger vormt een nieuwe woningmarktverkenning voor de gemeente, gebaseerd op het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2018 en de Primos-huishoudensprognose 2019. Hiermee beschikken we over de laatste onderzoeksgegevens en meest actuele verwachtingen voor de toekomst.

De visie is verder gebaseerd op:

- Het Startdocument Woonvisie 2020 e.v. uit april 2019, alsmede de Woonvisie 2013-2020 en de Actualisatie woonvisie 2016;

- Toekomstvisie gemeente Scherpenzeel 2018-2030;
- Startnotitie Energievisie Regio Foodvalley 2018;
- Nota Grondbeleid 2018-2021;
- Structuurvisie Scherpenzeel 2013;
- Regionale woonagenda 2.0, Uitvoeringsplan 2018-2021.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk starten we met een schets van het wonen in Scherpenzeel anno 2020 in enkele feiten en cijfers. In hoofdstuk 3 formuleren we vervolgens onze drie woonambities. Deze worden in de daaropvolgende hoofdstukken thematisch uitgewerkt in concrete maatregelen en acties. Ook is hier een streefbeeld voor het woningbouwprogramma opgenomen. In het werkprogramma volgend op de woonvisie vatten we dit alles samen en plaatsen dit in de tijd. Dit werkprogramma wordt vervolgens jaarlijks geactualiseerd.

Soms is het echter nog te vroeg om al precies aan te kunnen geven hoe we een bepaalde ambitie willen verwezenlijken of willen we dit nadrukkelijk met inwoners en partners doen. In die gevallen geven we hier de komende jaren verder invulling aan, maar we schrijven dan wel alvast onze (eerste) ideeën om aan de slag te gaan op.

We beseffen dat vele partijen een bijdrage moeten en kunnen leveren aan het bereiken van de ambities en doelen die we in deze visie formuleren. We besteden dan ook regelmatig aandacht aan de wijze waarop we deze samenwerking zien.

## Monitoring en bijstelling Woonvisie

Flexibel is het tussentijds wijzigen van de woonvisie wanneer de situatie hierom vraagt, kortom je niet meteen vastleggen voor tientallen jaren. We spelen in op de ontwikkelingen die zich voordoen. Dit begint met een goede monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt, maar betekent ook dat we bereid en in staat moeten zijn om aanpassingen in onze doelstellingen en aanpak te doen, ook als blijkt dat we onverhoopt een doel pas later of niet behalen.

## Vaststelling

De woonvisie is door de gemeenteraad van Scherpenzeel op 19 maart 2020 vastgesteld.



## 2 Wonen anno 2020

Voordat we onze ambities op woongebied uitwerken beschrijven we de startsituatie op de woningmarkt.

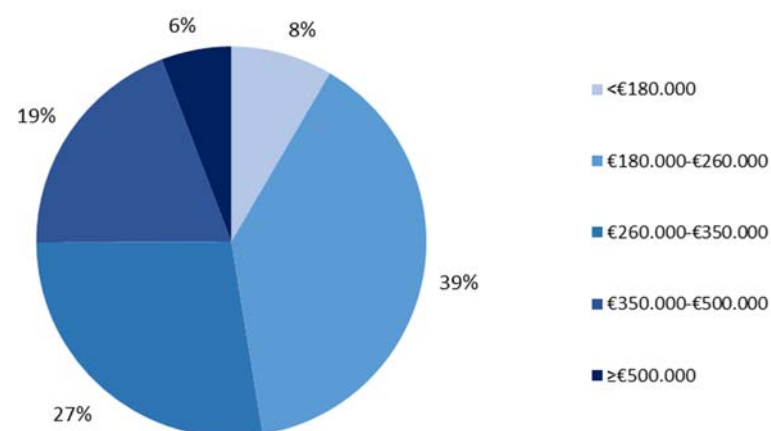
### Inwoners en woningvoorraad

Begin 2020 telde Scherpenzeel 9.880 inwoners, en begin 2019 3.970 huishoudens. Het aantal woningen is ook 3.970. De Scherpenzeelse woningvoorraad bestaat voor het overgrote gedeelte uit koopwoningen (CBS, 2019: 72%). De overige woningen zijn huurwoningen. Hiervan zijn er ca. 635 in bezit van de woningcorporaties (dit is 16% van de totale woningvoorraad). De overige huurwoningen zijn in bezit van particuliere verhuurders.

In Scherpenzeel wonen in vergelijking met landelijk veel (jonge) gezinnen en weinig alleenstaanden. Ruim 39% van alle huishoudens vormt een huishouden met thuiswonende kinderen. Ruim een kwart (29%) van de huishoudens is inmiddels 65 jaar of ouder.

De koopwoningen in Scherpenzeel hebben relatief vaak een WOZ-waarde in het lage middensegment. Aan de onderkant en bovenkant van de koopsector zijn de categorieën klein. Ongeveer 8% woont in een woning met een WOZ-waarde van minder dan €180.000 en 6% in een woning van meer dan €500.000. Het lage middensegment (€180.000-€260.000) is met bijna twee op de vijf woningen het grootst.

figuur 2-1 Aandeel prijsklassen in de koopsector (2019)

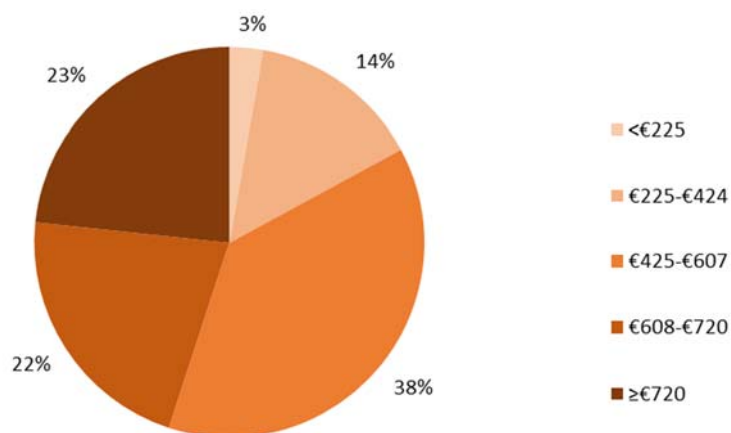


Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, bewerking RIGO

Het overgrote deel van de huurwoningen (77%) betreft een huurwoning in de sociale sector. Bijna een kwart (23%, 270 woningen) valt onder de vrije huursector. Deze worden bijna allemaal door andere verhuurders dan de corporatie verhuurd. Ongeveer 55% heeft een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€607 euro of lager), waarvan bijna een derde onder de kwaliteitskortingsgrens van €425.



figuur 2-2 Aandeel huurwoningen per huurprijsklasse 2019 (corporatie en overige verhuurders)



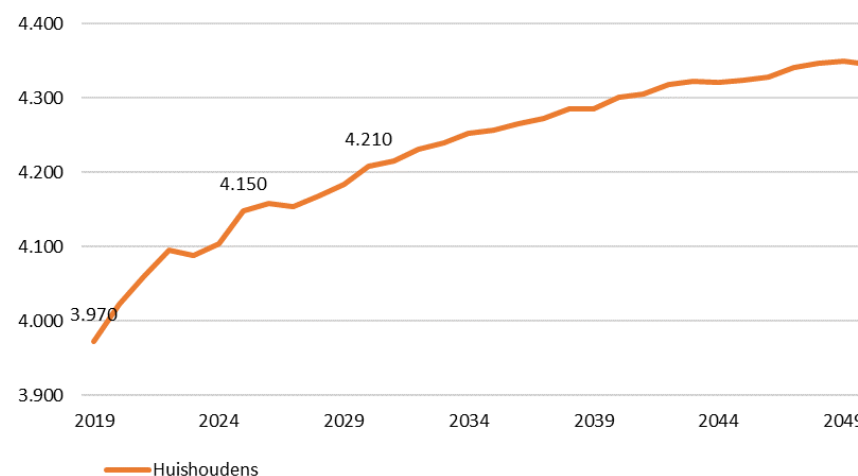
Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

## Scherpenzeel groeit

De verwachting is dat het aantal inwoners in 2030 is gestegen naar 10.150 inwoners en dat er circa 4.200 huishoudens in de gemeente Scherpenzeel zullen wonen (+6%). Er is in deze periode vooral sprake van een toename van het aantal kleine huishoudens. Ook na 2030 blijft het aantal huishoudens in Scherpenzeel gestaag toenemen. Dit beeld komt overeen met de trend geschetst in de Regionale woonagenda 2018-2021 van Regio Foodvalley, welke zich nog baseerde op de Primos-prognose 2016. Gezien de toenemende hoeveelheid huishoudens is er dus alle reden om te blijven bouwen.

De afgelopen jaren (2017-2019) zijn er in Scherpenzeel gemiddeld ongeveer veertig woningen per jaar opgeleverd.

figuur 2-3 Prognose aantal huishoudens in Scherpenzeel 2019 en daarna (Primos 2019)



N.B. In de prognose wordt tot 2025 rekening gehouden met de huidige woningbouwplannen. Uitschieters in de groei hebben te maken met de verwachte opleveringsdatum van bestaande projecten.

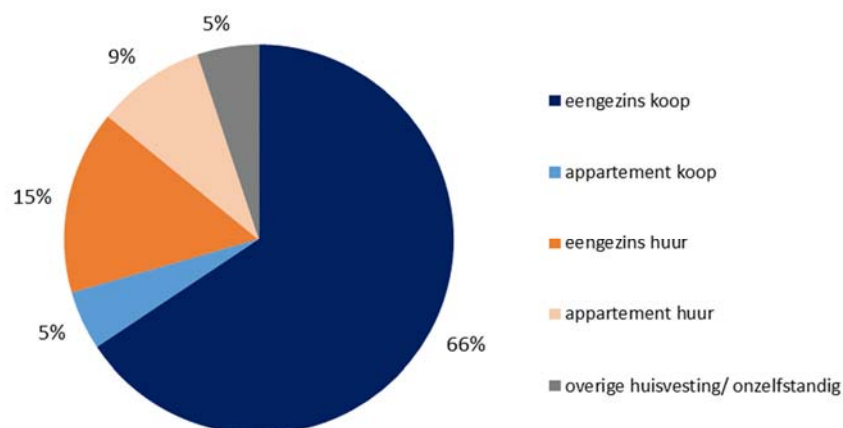
## Woonsituatie

Bijna tweederde van de Scherpenzeelse huishoudens (66%) woont in een ééngesinskoopwoning. Eén op de twintig woont in een koopappartement. Bijna een kwart (24%) woont in een huurwoning: 15% in een ééngesinshuurwoning en 9% in een huurappartement. Het gaat hierbij zowel om huurwoningen van de woningcorporatie als van andere verhuurders. Van alle huurwoningen is 60% in het bezit van de corporatie. Van de ééngesinshuurwoningen is dat circa 73%. Huurappartementen worden relatief vaak verhuurd door andere verhuurders (59% van de huurappartementen). Dit kunnen particulieren zijn, maar bijvoorbeeld ook zelfstandige wooneenheden van zorginstellingen.

Dan zijn er ook nog huishoudens die niet in een reguliere woning wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om jongeren die bij

ouders inwonen of andere huisvesting zoals recreatiewoningen. Dat geldt voor 5% van alle huishoudens in Scherpenzeel.

**figuur 2-4 In wat voor woning wonen huishoudens in Scherpenzeel in 2019?**



Bronnen: WoON 2018, CBS, bewerking RIGO

## Fricties op de woningmarkt

Huishoudens wonen niet altijd naar wens. Op basis van het WoON-onderzoek Nederland (2018) hebben we inzicht in de verhuiscriteria op de korte termijn van de inwoners van Scherpenzeel. We weten waar men naar toe zou willen verhuizen, maar ook welke woning dan weer vrijkomt. Hierbij past de kanttekening dat lang niet iedereen de gewenste stap op de woningmarkt ook daadwerkelijk kan maken. Zoals we allemaal weten staan soms praktische bezwaren als het kunnen financieren van een woning of de beschikbaarheid hiervan in de weg.

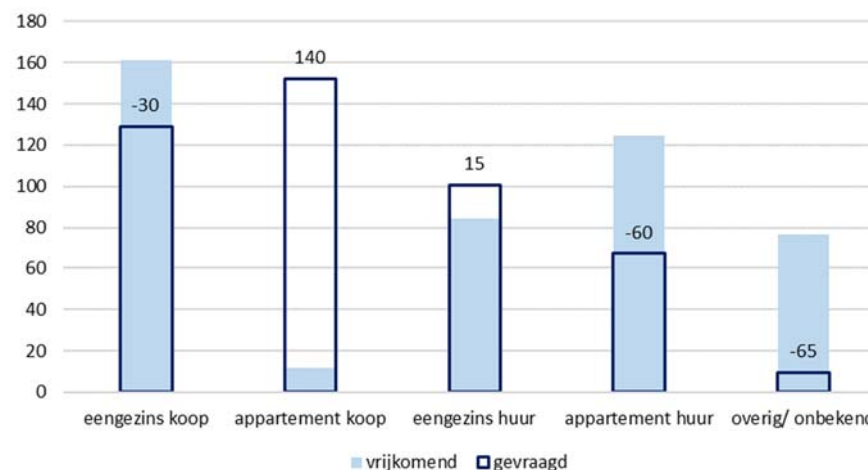
Desalniettemin willen we met deze fricties rekening houden in ons denken over de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad. We willen de groei van Scherpenzeel mogelijk

maken en tegelijk onze inwoners die op de korte termijn stappen in hun wooncarrière willen maken helpen.

Wanneer we deze analyse maken zien we dat er veel vraag is naar koopappartementen. Hiervan komen er weinig beschikbaar. Ook aan ééngezinshuurwoningen lijkt een licht tekort te bestaan. Omgekeerd komen er bijna twee keer zoveel huurappartementen beschikbaar als waar vraag naar is. Ook het aanbod van bestaande ééngezinskoopwoningen lijkt wat groter te zijn dan de vraag. Verder blijkt een groot aantal huishoudens die niet in een reguliere woning wonen (maar bijvoorbeeld bij ouders of in een recreatiewoning), dat wel te wensen. Dat betekent een tekort van ongeveer 65 reguliere woningen.

Vooraf in het koopsegment onder 260.000 euro en in het huursegment tussen 607 en 720 euro, zijn er tekorten.

**figuur 2-5 Gevraagde en vrijkomende woningen bij realisatie verhuiscriteria naar eigendom en type, actuele fricties in cijfers.**

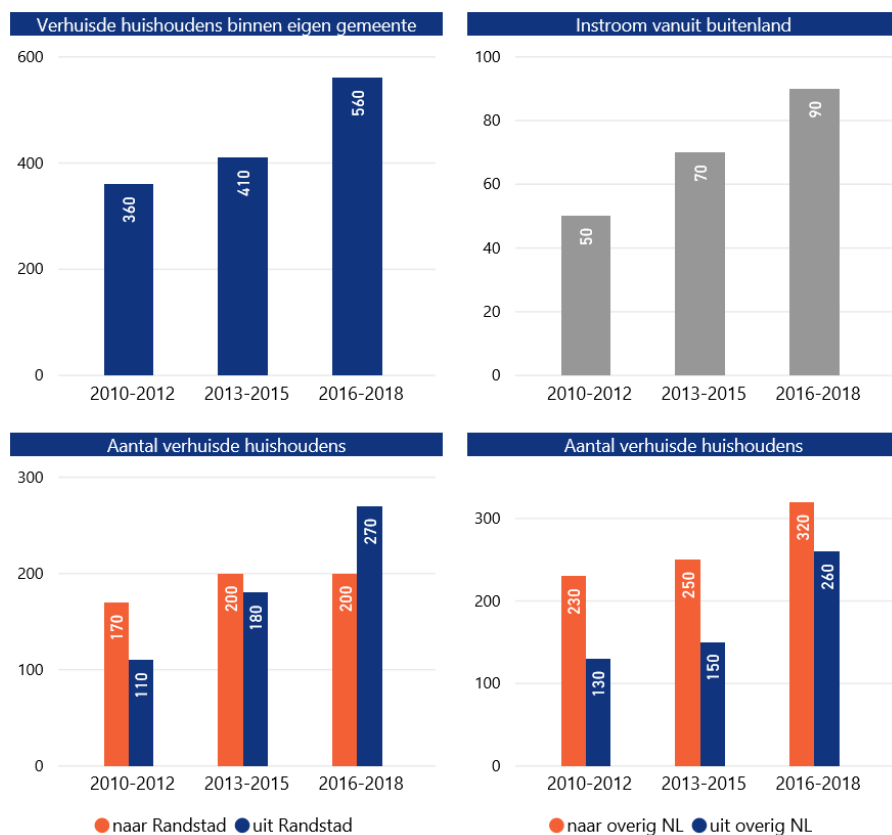


Bronnen: WoON 2018, CBS, bewerking RIGO

## Vestigers uit de Randstad

Op verzoek van de gemeente is er extra onderzocht of er sprake is van grote aantallen toestromers naar Scherpenzeel vanuit de Randstad. Daarvoor hier (figuur 3-2) aanvullende cijfers over de afgelopen jaren.

*figuur 2-6 Overzicht van verhuisstromen van en naar Scherpenzeel vanuit andere regio's.*



Bron: CBS, bewerking RIGO

Op basis van deze cijfers, vergeleken met de rest van Gelderland, en de Primosprognose, is de verwachting dat **vestigers**, uit de Randstad of overig Nederland, met name **afkomen op ééngesinskoopwoningen** in de hogere prijssegmenten, en dat er in Scherpenzeel geen sprake is van een woningoverschot in het algemeen. Als de gemeente meer vestiging wil faciliteren, zouden meer woningen van dit type gebouwd kunnen worden, aanvullend op de aantallen die in deze woonvisie worden gepresenteerd.





# 3 Ambities voor 2030

(en verder...)

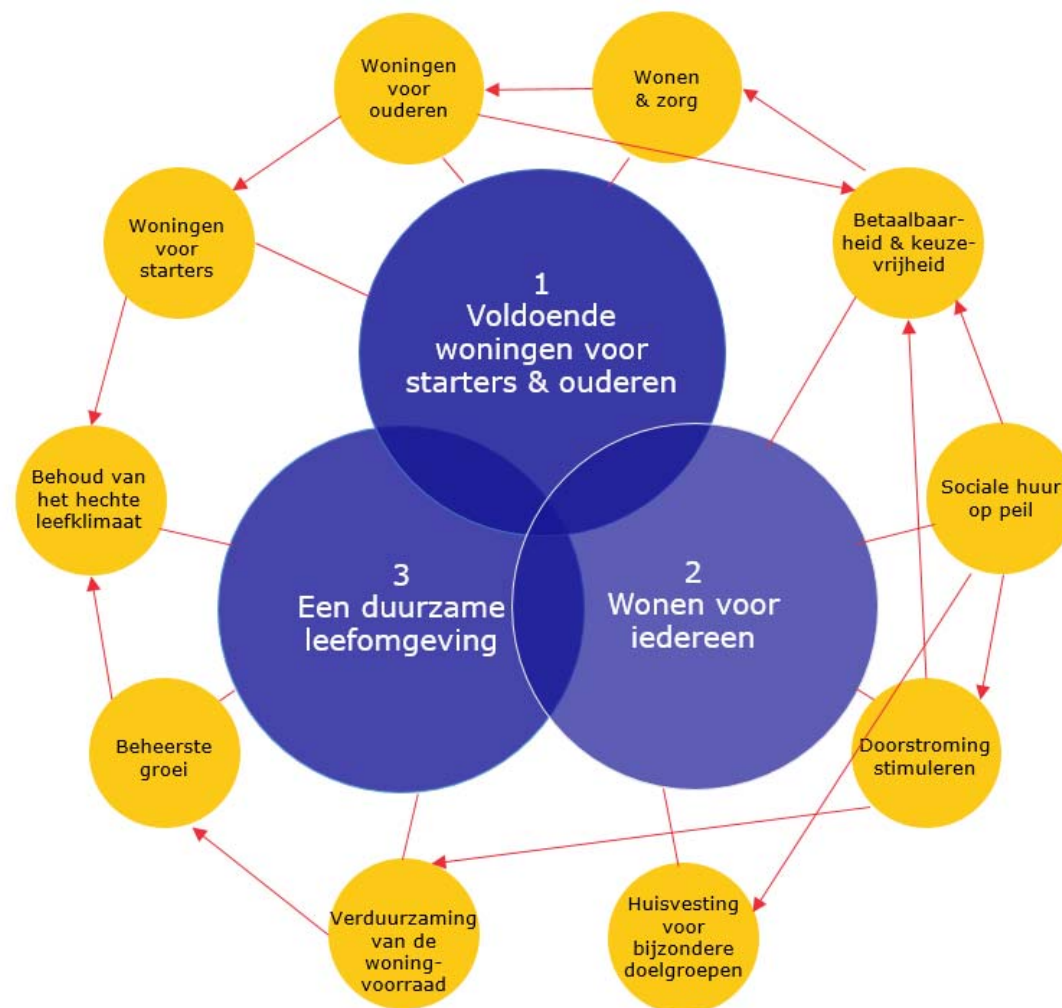
## Wonen in Scherpenzeel 2030

De gemeente Scherpenzeel wil tegemoetkomen aan de woonwensen van haar huidige en toekomstige inwoners, zodat mensen hier naar volle tevredenheid (kunnen) blijven wonen.

De gemeente kiest voor de volgende ambities:

1. Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen
2. Wonen voor iedereen
3. Een duurzame leefomgeving

De maatregelen die we in deze woonvisie presenteren werken op elkaar in. Onze duurzaamheidsambities bereiken we bijvoorbeeld deels via nieuwbouw, maar ook door aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Door dit te doen dragen we ook bij aan de betaalbaarheid van het wonen. Een ander voorbeeld is de ontwikkeling van de woningvoorraad. De huur- en koopmarkt moet in samenhang worden gezien en onze inwoners bewegen continu tussen beide markten. ⇒



## Ambitie #1: Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen

### Woningbehoefte tot 2030

Op basis van de actuele fricties in vraag en aanbod en de trendmatige behoefte als gevolg van de huishoudensontwikkelingen valt een bandbreedte te definiëren van de woningbehoefte.

We nemen als uitgangspunt dat de toekomstige woningbehoefte de huishoudensontwikkeling volgt, zoals die blijkt uit de gebruikte demografische prognose. Tegelijk willen we rekening houden met de actuele fricties op de woningmarkt (zie ook hoofdstuk 2). In deze woonvisie wegen we de huidige verschillen tussen vraag en aanbod mee in de geraamde uitbreidingsbehoefte.

Hieronder is te zien hoe de behoefte trendmatig is (alleen rekening houdend met huishoudensgroei) en hoe de behoefte eruit ziet als we rekening houden met actuele fricties in vraag en aanbod. In grote lijnen kunnen we concluderen dat de vraag naar koopappartementen wat groter is dan alleen op basis van de trendmatige behoefte verondersteld kan worden. Aan ééngezinshuurwoningen is meer dan voldoende aanbod, voor huurappartementen is er nog wel enige vraag.

In de koopsector is er vooral meer behoefte aan de goedkopere segmenten, in de huursector zit de vraag vooral aan de bovenkant van de markt en nog wat onder de kwaliteitskortingsgrens.

figuur 3-1 Bandbreedte woningbehoefte tot 2030 per segment.

	trendmatig	met verrekening fricties
eengezins koop	60	30
appartement koop	120	260
eengezins huur	-25	-10
appartement huur	125	65
overige huisvesting/ onzelfstandig	-45	-115
<b>Totale huishoudensgroei</b>	<b>235</b>	<b>235</b>

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

Nu woont tweederde van alle huishoudens in een ééngezinshuurwoning. Door de vergrijzing **zal tot 2030 echter de vraag naar appartementen domineren**. Hierbij moet vooral gedacht worden aan **gelijkvloerse typen** die geschikt zijn voor ouderen. Het gaat niet noodzakelijk om gestapelde bouw. Ook grondgebonden seniorenwoningen kunnen hieronder geschaard worden. Doordat de nieuwe generatie ouderen vaker woningeigenaar zijn dan bestaande ouderen, landt de vraag naar geschikte woningen vooral in de koopsector. Op basis van de huishoudensgroei is er behoefte aan in ieder geval zo'n 120 koopappartementen. Omdat het actuele tekort voor dit segment ook groot is, loopt de bandbreedte op tot 260 koopappartementen tot 2030. De bandbreedte voor ééngezinshuurwoningen bedraagt 30-60 woningen. Voor huurappartementen is die bandbreedte 65-125 woningen. Aan meer ééngezinshuurwoningen is geen behoefte.

### Speerpunt: woningen voor starters toevoegen

Voor het opstellen van deze Woonvisie is er een enquête gehouden onder Scherpenzeelers. De resultaten van de enquête onderschrijven opnieuw wat ook de enquête gehouden in de aanloop naar de Toekomstvisie al aantoonde; **jongeren en ouderen zien minder doorstroommogelijkheden** in Scherpenzeel dan andere doelgroepen. Bijna alle **jongeren** die de jongerenenquête hebben ingevuld, **geven aan graag in Scherpenzeel te willen blijven wonen**, om het karakter, omdat hun familie en vrienden er wonen, om het verenigingsleven. Bijna de helft geeft echter aan Scherpenzeel mogelijk te willen verlaten, omdat er geen betaalbare en beschikbare woningen voor hen zijn in het aanbod.

Kortom, het is noodzaak om woningtypes toe te voegen aan de woningvoorraad in Scherpenzeel, waar jongeren in terecht kunnen. Dit geeft hen de mogelijkheid om in Scherpenzeel te blijven wonen, en hierdoor blijft het hechte leefklimaat van Scherpenzeel intact. **De gemeente spreekt zich uit voor beschikbaarheid van goede woningtypes en prijsklassen voor alle Scherpenzeelers.** Daarvoor zet de gemeente haar publieke en privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden in, waarover meer onder ambitie 3.

Voldoende woningen voor (her)starters en ouderen

- a. Uitgangspunt is dat er goedkope starterswoningen (met een vastgestelde maximum koopsom) worden gebouwd die ook betaalbaar zijn voor eenverdieners en dat deze woningen voor een langere periode goedkope starterswoningen blijven.
- b. Dat na de eerste 6 maanden van vruchteloze aanbieding, vanaf start verkoop, de starterswoningen in de vrije verkoop worden aangeboden.
- c. Bovenstaande punten a en b moeten geborgd zijn in de overeenkomst met de ontwikkelende partij.

### Speerpunt: woningen voor ouderen toevoegen

Anno 2019 is 29% van de inwoners van Scherpenzeel 65 jaar of ouder. In de hoofdbewonersenquête gaf bovendien **meer dan 10% van alle respondenten aan bij hun volgende verhuizing te willen verhuizen naar een seniorenwoning**, en daarnaast is er nog 2% die op zoek is naar een zorg- of aanleunwoning. Van de hoofdbewoners die de komende 5 jaar willen verhuizen, zal 23% dat willen doen naar een senioren, zorg- of aanleunwoning. Ook geeft zeker 5% van de respondenten aan dat ze 65+ zijn en op den duur een aanpassing aan hun woning nodig zullen hebben (zoals een traplift).

Het aanbod in appartementen en gelijkvloerse woningen in Scherpenzeel is niet groot genoeg om in al deze toekomstige behoeften te voorzien. Het is dus ook noodzaak om woningtypes toe te voegen aan de woningvoorraad in Scherpenzeel, waar ouderen in terecht kunnen. Dit creëert dan ook een doorstroming waardoor (her)starters beter terecht zullen kunnen.

Door het **toevoegen van appartementen, tussenwoningen en andere gelijkvloerse woningen** creëren we de mogelijkheid voor ouderen om te verhuizen, als ze dit wensen. Daarnaast maakt de gemeente het ontwikkelen van **(vrije sector) seniorenhuurappartementen** mogelijk. Daarbij maakt de gemeente afspraken met ontwikkelaars dat de appartementen minimaal 15 jaar in het middensegment verhuurd blijven. Ook bij andere particuliere verhuur spreekt de gemeente met de ontwikkelaars af dat die 15 jaar niet verkocht mag worden.

De gemeente maakt ruimte in nieuwbouwplannen voor **geclusterde woonvormen voor ouderen**, omdat er geconstateerd wordt dat er een groep ouderen is die daar behoefte aan heeft. Samen wonen met leeftijdsgenoten, in een complex met gemeenschappelijke tuin of binnenruimte. Ook zal worden gekeken naar de behoefte voor kangoeroewoningen.

### **Speerpunt: wonen met aanpassingen en/of zorg reguleren**

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor **herontwikkeling van bestaand (verouderd) zorgvastgoed** onder realistische voorwaarden.

In het woonvisietraject is opgemerkt dat sommige groepen Scherpenzeelse ouderen op zoek zijn naar **woningaanbod nabij voorzieningen** (300 m cirkel). Ook al zijn de afstanden binnen Scherpenzeel klein, een voorziening is voor deze groep al snel te ver weg. Het doel is dus om ruimte te bieden aan een oudere die bijvoorbeeld graag met rollator naar de winkel wil. De gemeente zal inspelen op kansen die zich voordoen, om dit te realiseren.

Nieuwbouw realiseren we met een zo groot mogelijk mate van **levensloopbestendigheid**. We verwachten hierbij niet dat alle woningen volledig rolstoeltoegankelijk zijn. In de meeste gevallen is het al erg mooi wanneer woningen constructief zijn voorbereid op het eenvoudig kunnen aanbrengen van aanpassingen.

**Als een woningaanpassing nodig blijkt wordt de goedkoopst adequate voorziening verstrekt.** Bij grote woningaanpassingen (> € 10.000) zal steeds de afweging worden gemaakt of dit de goedkoopst adequate voorziening is. Zo niet dan wordt de aanvrager geadviseerd te verhuizen. Daarbij wordt meegewogen of er een alternatieve woning beschikbaar is, en de gemeente gaat sturen op grotere beschikbaarheid. De gemeente helpt bewoners met verwijzing en ander advies (zie verder onder ambitie 2). Tevens zet de gemeente het instrument van de Verzilverlening in, voor bewoners die hun huis willen aanpassen en/of verbouwen, om het levensduurbestendig te maken, maar daarvoor niet over

voldoende financiële middelen beschikken, terwijl hun woning een aanzienlijke overwaarde heeft ten opzichte van de op de woning rustende schulden.

In de praktische zaken die komen kijken bij Wonen en zorg, denk bijvoorbeeld aan parkeernormen bij een inbreidinglocatie of stallingen voor scootmobielen, zullen we steeds een afweging maken per project. De normen blijven in principe gehandhaafd, vanuit de overweging van toekomstbestendigheid van de bebouwde omgeving. In het geval dat dit uitdrukkelijk Wonen en zorg ten goede komt, zijn eventuele uitzonderingen op normen wel mogelijk.



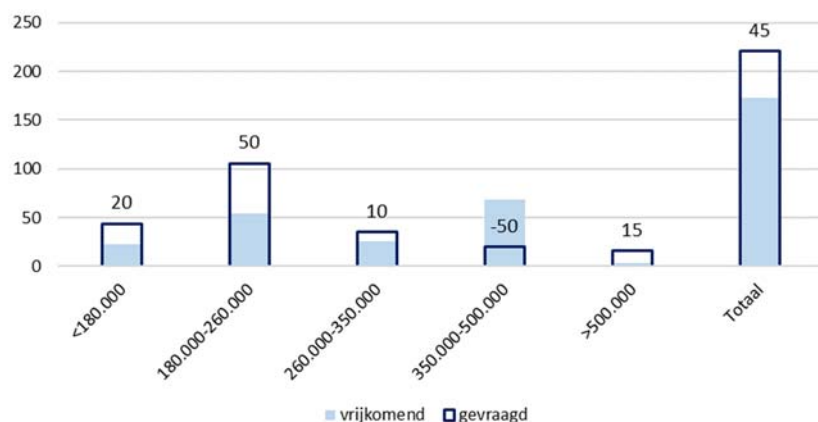
## Ambitie #2: Wonen voor iedereen

### Speerpunt: Betaalbaarheid & keuzevrijheid

Uitgangspunt voor nieuw te bouwen huurwoningen in de particuliere sfeer is, in zowel het sociale als middenhuur segment, een huurstatus van 30 jaar.

De woningbehoefteanalyse die RIGO heeft uitgevoerd, laat in aanvulling op de fricties en demografische voorspellingen beschreven bij ambitie 1, ook zien waar in de koop- en huursectoren specifiek overschotten en tekorten zijn, of in de toekomst gaan ontstaan. In de koopsector in Scherpenzeel worden er actueel meer woningen in het prijssegment €350.000-€500.000 aangeboden dan dat dat er vraag is, terwijl er anderzijds **naar de prijsklasse €180.000-€260.000 de meeste vraag** is, en minder aanbod.

figuur 3-2 Gevraagde en vrijkomende koopwoningen naar prijsklasse bij realisatie verhuishwensen, actuele fricties in cijfers.



Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, bewerking RIGO

Doorgetrokken naar 2030, met de toekomstige demografische trends ingerekend, zien we dat de vraag naar de twee goedkoopste segmenten zal aanhouden, en zelfs nog groter zal

worden. In de twee klassen daarboven, €260.000 tot aan €500.000, ontstaat dan een licht overschot.

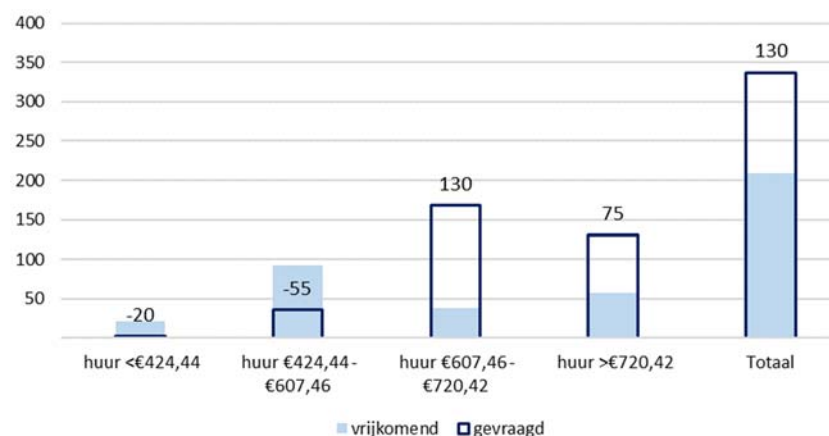
figuur 3-3 Bandbreedte woningbehoefte tot 2030 koopsegment.

	trendmatig	met verrekening fricties
<180.000	50	70
180.000-260.000	140	190
260.000-350.000	-15	-5
350.000-500.000	5	-40
>500.000	0	15
<b>Totaal koop</b>	<b>185</b>	<b>230</b>

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

In de huursector zien we dat er met name **in de secundaire doelgroep** veel vraag is. Ook tot 2030 zal de vraag in de secundaire doelgroep (€608-€720) **en de vrije sector** huur (>€720) zeker niet afnemen. De vraag naar woningen onder de eerste aftopgrens neemt wel af, dit kan ook wijzen op mensen die nu goedkoper wonen dan ze zouden kunnen. Als er aanbod in de hogere prijsklassen bijkomt zal een deel van hen kunnen doorstromen.

figuur 3-4 Gevraagde en vrijkomende huurwoningen naar prijsklasse bij realisatie verhuishwensen, actuele fricties in cijfers.



Bronnen: WoON 2018, CBS, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

**figuur 3-5 Bandbreedte woningbehoefte tot 2030 huursegment.**

	trendmatig	met verrekening fricties
<€425	35	25
€425-€607	-10	-70
€608-€720	0	130
>€720	40	115
<b>Totaal Huur</b>	<b>65</b>	<b>190</b>

Bronnen: WoON 2018, CBS, Primos 2019, gemeente Scherpenzeel, Woningcorporatie Woonstede, bewerking RIGO

Betaalbaarheid, en woonruimte passend bij modale inkomens, staat hoog aan het lijstje voor de bewoners van Scherpenzeel, zoals nog eens werd onderstreept door de enquêtes uitgevoerd voor deze Woonvisie.

De gemeente Scherpenzeel wil graag dat de bewoners van Scherpenzeel toegang hebben tot verschillende types woningen die passen bij hun budget en mogelijkheden. **Betaalbare woningen en specifieke types luxere woningen (zoals in ambitie 1 benoemd) toevoegen aan de voorraad** draagt hier optimaal aan bij. De gemeente zal daarom voorrang verlenen aan bouwplannen die in deze ambities passen.

### Speerpunt: Sociale woningvoorraad op peil houden

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning vinden we acceptabel, al verschilt deze van woningzoekende tot woningzoekende. We willen de komende jaren de omvang van de voorraad sociale huurwoningen minimaal op peil houden. De samenwerking met Woonstede verloopt soepel.

De corporatie bouwt nieuw met een aanvangshuurprijs onder de aftoppingsgrenzen: twee-hurenbeleid maakt woningen toegankelijk voor brede doelgroep; ook in bestaande woningvoorraad.

De corporaties voegen een redelijk generiek 'product' aan de woningvoorraad toe geschikt voor meerdere doelgroepen nu en straks: 60-80 m<sup>2</sup> in een 50/50-verdeling gestapeld en grondgebonden. Het beeld vanuit de corporaties is steeds meer dat er voldoende aanbod gezinswoningen is, en dit zien we ook terug in de woningbehoefteraming. We vragen de corporatie in haar toevoegingen aan de woningvoorraad vooral kleinere reguliere woningen en kleinere woningen voor senioren toe te voegen.

De corporatie ziet geen rol voor zichzelf weggelegd in het middensegment. Wel worden zogenaamde 'vrije keus woningen' aangeboden (sociale koop). In beginsel voegen we hiermee een ontbrekend segment aan de woningvoorraad toe, nadeel is dat hiermee complexen ontstaan waarin huur en koopwoningen gecombineerd worden. Dit maakt collectieve verduurzaming en onderhoud wel lastiger. Hier zoeken we met Woonstede een oplossing voor.

### Samenwerking met de woningbouwcorporatie

Woonstede bezit ruim 600 sociale huurwoningen in Scherpenzeel. Met Woonstede maken we jaarlijks **prestatieafspraken**, afspraken die niet alleen over de bestaande wijken en buurten gaan (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid) maar ook gericht zijn op nieuwbouw en onderwerpen als wonen en zorg, ouderenhuisvesting en de zorg voor de kwetsbaren in de samenleving.

Op 12 december 2019 ondertekenden we de prestatieafspraken voor 2020. Partijen baseerden zich hierbij op de gemeentelijke woonvisie voor de periode 2013-2020. Dit in de wetenschap dat de nieuwe woonvisie aanstaande was. Op basis van de nieuwe woonvisie willen we onderzoeken of we prestatieafspraken voor meerdere jaren kunnen afsluiten met de corporatie.

In deze woonvisie zijn dan ook concrete vragen aan de woningcorporaties geformuleerd, waarop wij vragen de corporaties een bod te doen. In het werkprogramma zal dit ook nog verder worden gespecificeerd.

We streven naar een **maximale maatschappelijke bijdrage** door de corporatie, passend binnen het werkkterrein van de corporaties. We realiseren ons dat het speelveld en de (financiële) mogelijkheden van de corporaties tussentijds kunnen veranderen. In dat geval zoeken we in overleg naar oplossingen.

Let wel! Het maken van prestatieafspraken is een proces van **onderhandeling**, het kan voorkomen dat Woonstede of Huurdersbond Ede e.o. op een punt een grotere bijdrage levert en op een andere minder dan we vragen. Uiteindelijk wegen we jaarlijks het eindresultaat en voorzien we deze van een oordeel, alvorens te ondertekenen. Hierbij geldt dat Woonstede en de gemeente in beginsel aan dezelfde doelen werken.

Wederkerigheid in onze relatie is logisch, we vragen in deze woonvisie het nodige van de corporatie en de huurdersorganisatie, maar zij mogen ons in ruil hiervoor ook iets vragen.

In het maken van de prestatieafspraken en de beoordeling van het 'onderhandelingsresultaat' gebruiken we de informatie die de corporaties ons daarvoor beschikbaar stellen. Dit hebben we reeds verankerd in de prestatieafspraken.

### **Speerpunt: doorstroming stimuleren**

De trend is dat de Scherpenzeler met een koopwoning zijn woning steeds aanpast aan een wijzigende gezinssituatie en dit kan in de meeste gevallen ruimtelijk zonder problemen. In principe is dit wenselijk en een prima methode om prettig en passend te wonen. Ook biedt dit kansen om langer zelfstandig

thuis te wonen. Hiermee wordt de koopvoorraad wel stapje voor stapje duurder. Dit beperkt de dynamiek op de woningmarkt.

Om de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroep te kunnen waarborgen, zetten we in op het **bevorderen van de doorstroming en het zorgen voor meer flexibiliteit in de voorraad** (o.a. door te werken met tijdelijke contracten of inkomenshuren). Dit onderwerp agenderen we nadrukkelijk ook regionaal.

De doorstroming kan daarnaast gericht gestimuleerd worden door een doorstroommakelaar in te zetten. Woonstede doet dit al, zij werken met **seniorenadviseurs**. Die kunnen de huurder helpen bij het zoeken naar een nieuwe woning, en zij kunnen partners inschakelen die helpen bij verhuizen, en bij het opleveren van de oude, en inrichten van de nieuwe woning.

De gemeente gaat onderzoeken **hoe senioren** (en breder, bewoners met een doorstroomwens) **die niet naar de sociale huur kunnen of willen verhuizen, ook geholpen kunnen worden met zulke zaken**. Daarvoor kijken we in ieder geval naar de mogelijkheid van een adviesloket, een samenwerking met de corporaties dan wel de seniorenorganisaties, en het in werking stellen van een seniorenlening. De seniorenlening biedt senioren die willen verhuizen, een mogelijkheid om dit te doen, ook als de hypotheek op hun huidige woning nog niet helemaal is afgelost. In die zin kan de lening dus sterk lijken op de starterslening, omdat ook senioren moeilijker leningen kunnen afsluiten dan gemiddelde huishoudens in Nederland.

We kunnen onze inwoners niet dwingen om te verhuizen, maar **verleiden** kunnen we ze mogelijk wel. We streven ernaar om schaarse woningen vrij te maken en tegelijkertijd ouderen een meer passende woonsituatie te bieden.

- Daarnaast willen we dat de woningvoorraad doelmatig benut wordt. Hiervoor willen we ook de doorstroming op de woningmarkt vergroten in (sociale) huur en koop. Door in te



zetten op doorstroming kunnen we iets doen aan de goedkope scheefheid (mensen wonen met een volgens de geldende wet- en regelgeving, te hoog inkomen in een goedkope woning).

- Soms kan er sprake zijn van dure scheefheid (mensen wonen met een te laag inkomen in een dure woning). Ook voor die huishoudens is het goed als er doorstroming ontstaat bij de 'goedkope scheefwoners', omdat zij vaak woningen bezet houden in de lagere huurklassen, waardoor dure scheefheid noodzakelijk was. Als die goedkopere woningen vrij komen, creëert dat ook weer kansen voor de 'dure scheefwoners' om daar naar toe verhuizen.

### Drie oplossingsrichtingen voor scheefheid:

1. De enige echte oplossing van scheefheid is het aanpassen van de woningvoorraad door voldoende huurwoningen in het segment €700-€900 en in de betaalbare koop te bieden en te differentiëren in kwaliteit en prijs. Het realiseren van doorstroming is immers sterk afhankelijk van de aanwezigheid van alternatieven die aan woningzoekenden geboden kunnen worden. Hier werken we aan, maar we weten dat dit tijd kost. We houden in de gaten dat andere doelgroepen vervolgens niet de dupe worden.
2. Een andere knop is het beperken van de instroom. Veel maatregelen op dit vlak zijn al genomen of zijn in de landelijke wetgeving geborgd. De Europese inkomensgrens wordt gehanteerd bij het toewijzen van sociale woningen en de woningen worden passend toegewezen.
3. Rest het bevorderen van de uitstroom van scheefwoners, onze inzet op doorstroming is hier een voorbeeld van. Daarnaast kunnen we kijken naar ons woonruimteverdeelsysteem (de voorrangregels) en - samen met de corporaties - naar hun huurbeleid (o.a.

inkomensafhankelijke huurverhogingen als prikkel om te verhuizen). Iemand dwingen om te verhuizen kan niet.

Van alle beschreven maatregelen is het nadeel dat ze pas effect hebben wanneer een woning vrijkomt. Dat hebben we slechts beperkt in de hand.

### Speerpunt: Voldoende huisvesting voor bijzondere doelgroepen

- **Uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang/ Begeleid Wonen;**

Voor deze woonvisie is er geanalyseerd of er sprake is van schaarste in de woningvoorraad, specifiek voor uitstromers uit maatschappelijke opvang en begeleid wonen. Uitstromers worden aangemeld bij de corporatie, en omdat de wachtrij niet zo lang is, komen zij over het algemeen binnen de benodigde uitstroomtijd aan bod. De gemeente werkt hierin samen met de zorgpartijen en corporatie. Mochten er in de toekomst knelpunten ontstaan voor deze groep, zal de gemeente dit ook in samenwerking met partners agenderen, en actiepunten identificeren. We maken hierover graag prestatieafspraken met elkaar en verbreden de samenwerking in de vorm van een platform Wonen, Zorg en Welzijn.

- **Spoedzoekers na scheiding of huiselijk geweld;**

De gemeente neemt het standpunt in dat het niet nodig is dat er iemand in Scherpenzeel op straat zou belanden. Zeker niet wanneer er kinderen in de situatie betrokken zijn. Ook het tijdelijk huisvesting vinden op een recreatiepark ziet de gemeente niet als afdoende oplossing voor spoedzoekers.

Daarom wil de gemeente een '**flexibele schil**' in de **woningvoorraad creëren**. Niet alleen voor herstarters zoals spoedzoekers, maar ook voor uitstromers die nog op de wachtlijst staan, ouderen die plots of tijdelijk niet meer de trap

op kunnen, of jongeren die nog niet aan bod zijn in de koopmarkt. Dit kan bijvoorbeeld de vorm krijgen van een complex met enkel tijdelijke huurcontracten.

- De gemeente gaat onderzoeken hoe groot dit aanbod zou moeten zijn, waar het zou komen, en wie het kan bouwen. Wellicht is het ook nog mogelijk als woonruimte die tijdelijk/verplaatsbaar van aard is, op een ontwikkellocatie waar de komende 10-15 jaar niets op stapel staat. De corporatie staat open voor een bijdrage in de vorm van bijzondere/ flexibele producten, mits de business case klopt.
- We onderzoeken de inzet van **tijdelijke huurcontracten** en kijken hierbij naar de zekerheden die tijdelijke huurders geboden kunnen worden om een reële kans te hebben op huisvesting na afloop van het tijdelijke contract. De mate waarin deze zekerheden geboden kunnen worden kan verschillen per categorie woningzoekenden. Middels tijdelijke huurcontracten kan de woningvoorraad beter benut worden. Zo kunnen panden die tijdelijk leegstaan en niet voor onbepaalde tijd verhuurd kunnen worden tijdelijk in een woningvraag voorzien. Een andere mogelijkheid is dat we met tijdelijke huurcontracten doelgroepen bedienen die tijdelijk woonruimte nodig hebben. Denk aan buitenlandse werknemers, studenten en doelgroepen die vanwege onvoorziene omstandigheden met spoed woonruimte zoeken. Een laatste mogelijkheid is dat tijdelijke contracten aanbod sneller beschikbaar maken. Het tijdelijk contract dient daarbij als middel om voor specifieke doelgroepen gelabelde woningen beschikbaar te houden voor de doelgroep waarvoor ze ooit bedoeld zijn. Het contract is een stok achter de deur om na verloop van de contractduur te verhuizen.

Aansluitend op de landelijke beleidskaders op het gebied van huisvesting van woonwagenbewoners willen we in ons woonbeleid rekening houden met de specifieke woonbehoefte van woonwagenbewoners en voorzien in voldoende

standplaatsen als nodig. Het daadwerkelijk realiseren en exploiteren van (sociale) woonruimten (in welke vorm dan ook) is geen kerntaak van ons. Wel zijn we verantwoordelijk voor de ruimtelijke ordeningskant van het standplaatsenbeleid. Via het bestemmingsplan leggen we wanneer er behoefte is vast waar de kavels voor standplaatsen kunnen liggen en hoeveel dat er zijn. Ook zijn we verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte en handhaving van bijvoorbeeld bouwvoorschriften (brandveiligheid). Bij gebrek aan locaties of wachtlijsten is het nodig dat we eerst inzicht krijgen aan de behoefte aan standplaatsen, dit onderzoeken we in regionaal verband.



## Ambitie #3: Een duurzame leefomgeving

### Speerpunt: Beheerste groei

De N224 scheidt de gemeente in een noordelijk buitengebied waar landbouw en recreatie de hoofdactiviteiten vormen en een zuidelijke dorpszone met de kern Scherpenzeel en nieuwbouwmogelijkheden in Scherpenzeel-Zuid. Bijzonder – en iets om te blijven koesteren – is het rondom Scherpenzeel aanwezige groen en agrarische gebied.

De principes zoals opgenomen in de *Structuurvisie 2013* en de *Ontwikkelstrategie Scherpenzeel Zuid 2017* zijn onverkort geldig. De huidige plancapaciteit op gemeentelijke gronden is ten zuiden van de Provinciale weg en binnen de kern meer dan voldoende om in de lokale woningbehoefte tot 2030 te voorzien.

**We hebben nog ruimte voor de uitbreiding van de woningvoorraad met ca. 560 woningen. Uitgaande van de laatste woningbehoefteraming hebben we tot 2030 ca. 235 woningen nodig voor de lokale woningbehoefte.**

In zijn algemeenheid geldt dat we streven naar een vraaggerichte ontwikkeling. We bouwen dus flexibiliteit in, in onze woningbouwprogrammering en bestemmingsplannen om snel in te kunnen spelen op de actuele vraag. De prioriteit ligt uiteraard op het realiseren van de lokale woningbehoefte. We willen echter ook het voorzieningenniveau in stand houden en daarom **handhaven we het ambitieniveau wat betreft nieuwbouw van gemiddeld 50-55 woningen per jaar**. We onderzoeken hoe dit ruimtelijk ingevuld kan worden.

Bij beoordeling van nieuwe verzoeken van derden geldt *“Nee, tenzij het een meerwaarde heeft die concurrentie met bestaande plannen rechtvaardigt.”*

We kiezen voor de volgende volgorde van ontwikkeling op de gemeentelijke grondposities ① Akkerwindelaan, ② Walstrolaan, ③ 't Voort, ④ en als laatste Wetrolaan.

figuur 3-1 Scherpenzeel midden in een Landgoed  
([www.landgoedscherpenzeel.nl](http://www.landgoedscherpenzeel.nl))



Wanneer de hierboven genoemde locaties gebouwd zijn biedt het bestaand bebouwd gebied nog mogelijkheden voor inbreiding. Hierbij schrikken we er niet voor terug om ook af en toe de hoogte op te zoeken. Hierbij is een goede inpassing in de bestaande bebouwing een voorwaarde.

Ook de bestaande wijken bieden de nodige ruimte voor aanpassing of uitbreiding van de woningvoorraad (al dan niet na herstructurering; sloop-nieuwbouw). Dit zorgt voor prettig wonen, en maakt het aanpassen van woningen mogelijk wanneer een andere gezinssituatie of levensfase (ouder worden) dit noodzakelijk maakt. Dergelijke (tijdelijke) aanpassingen willen we mogelijk maken in onze bestemmingsplannen, wel stellen we enige eisen om een voldoende ruimtelijke kwaliteit te kunnen garanderen.

Voor de realisatie van specifieke kleinschalige woonvoorzieningen voor senioren en andere kwetsbare doelgroepen geldt dat we nadrukkelijk zoeken naar locaties in de kern, nabij voorzieningen.

We benutten alle instrumenten die we publiek- of privaatrechtelijk voor handen hebben om te sturen op de woningbouwproductie. Het gaat dan om aantallen en woningtypes volgens op de behoefteeraming, maar ook om ervoor te zorgen dat de woningen zoveel als mogelijk (wettelijk is toegestaan) terecht komen bij of beschikbaar blijven voor de doelgroep die op deze woningen zijn aangewezen. Het gaat dan specifiek om het voeren van een actief grondbeleid, het sturen middels onze bestemmingsplannen (na invoering van de Omgevingswet; de Omgevingsplannen), de starterslening, financieringsvormen als erfpacht of koopgarant, de Huisvestingsverordening en privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelende partijen.

Dit vraagt om een professionele houding en aanpak om als gemeente als regisseur en risicodragende partij te acteren. De

gemeentelijke kernwaarden: krachtig, dienstverlenend en betrokken zijn ook hier leidend.

### Speerpunt: Verduurzaming van de woningvoorraad

De gemeente Scherpenzeel heeft zich gecommitteerd aan het Gelders Energieakkoord. De doelstelling in het *Gelders Energieakkoord* is 55% broeikasgasreductie in 2030 en energieneutraal in 2050. Deze doelstellingen zijn ook het uitgangspunt voor de vastgestelde startnotitie *Energievisie* van Regio Foodvalley en de in ontwikkeling zijnde *Regionale Energiestrategie* (RES). Ons beleid op het gebied van het verduurzamen van de woningvoorraad wordt met het opstellen van deze stukken de komende jaren samen met de regio verder ingekleurd. **We willen ervoor zorgen dat in 2050 alle lokaal benodigde energie lokaal wordt opgewekt.** In de RES (Regionale Energiestrategie) onderzoeken we in Regio Foodvalley met veel partijen de mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie op land. Voor de periode tot 2030 moeten we uitgaan van de bestaande technieken zoals windturbines en zonnevelden. Voor na 2030 mogen we ook rekening houden met innovaties en andere technieken.

Dit regionale traject is ook van belang in onze zoektocht naar de toekomstige duurzame energiebron... wordt dit de wind, zon, aarde of een vorm van duurzame restwarmte? Duidelijk is dat het nog best even zal duren voordat we precies weten wat de toekomst ons op dit gebied brengt. Gelukkig is er nog even tijd tot 2050 en staat de wetenschap niet stil. Misschien ontstaan er technische mogelijkheden waarvan we nu alleen nog maar kunnen dromen.

Waarschijnlijk kunnen na 2025 de eerste bestaande woningen gaan overstappen naar een grootschalige alternatieve energiebron. Dat wil niet zeggen dat we afwachten.

Alle woningen die we vanaf nu **bouwen**, bouwen we in principe energieneutraal. We zetten hier op in, in onze gesprekken met de ontwikkelende partijen.

In onze nieuwbouw hebben we reeds een eerste gedeelte warmtenet aangelegd. We zetten voorsnog in op het warmtenet als het belangrijkste middel om de energie naar een gedeelte van de huizen te brengen. Ook al wordt deze op dit moment nog niet door de meest duurzame bron gevoed. De woningvoorraad in het buitengebied hebben we nooit aangesloten op het gasnet. Hier is de opgave in de periode tot 2050 de overstap naar duurzame individuele oplossing te stimuleren en faciliteren.

De grootste uitdaging ligt echter in het **verduurzamen van de bestaande woningvoorraad**. Dit is waar we de grootste slag kunnen (en moeten) maken. De gemeente neemt op het vlak van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad ook een initiërende rol. Gelukkig geven Scherpenzeelers ook aan energiezuinigheid belangrijk te vinden, en zijn veel bewoners zelf al aan de slag gegaan met de verduurzaming van hun woning. De gemeente wil dit verder faciliteren waar dat kan. De gemeente heeft hierbij een flexibele rol, waarin volop ruimte is voor initiatieven van inwoners. We hebben hierbij afwisselend een regievoerende, faciliterende of loslatende rol. Met Woonstede maken we prestatieafspraken op dit onderwerp. Het vertrekpunt is dat we in de periode tot dat we overstappen naar een duurzame energiebron (naar de woningen gebracht via het warmtenet) alle kansen proberen te benutten voor verduurzaming en we de woningen klaarmaken voor deze overstap.

Dit laatste geldt voor die woningen waarvan het aannemelijk is dat ze er in 2050 en daarna nog staan. Zeker voor de sociale woningvoorraad geldt dat het zonde is wanneer vergaande investeringen gedaan worden in woningen die wellicht eerder worden gesloopt. Dit wil niet zeggen dat het onwenselijk is nog

in deze woningen te investeren. Het tegendeel is waar, gedacht vanuit wooncomfort en de totale woonlasten. De investeringen in dit deel van de woningvoorraad moeten echter reëel zijn in relatie tot de tijd dat de woningen nog meegaan.

We bereiden onze woningvoorraad voor op de overstap naar een duurzame energiebron door ons op de volgende **prioriteiten** te richten:

- 1) We plukken het laaghangend fruit door een **duurzaamheidslening** in te richten voor onze eigenaar-bewoners en bieden hun praktische ondersteuning via het **Energieloket**. Initiatieven uit de samenleving die bijdragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad helpen we zoveel als mogelijk van de grond te brengen. In zijn algemeenheid geldt dat we het in wet- en regelgeving mogelijk maken om **zonnepanelen** op alle daken te plaatsen.
- 2) Focus op het nemen van **'no-regret maatregelen'** in alle woningen waar we er vanuit mogen gaan dat die er in 2050 nog staan. Of te wel: zo optimaal mogelijk isoleren.

### Verduurzaming corporatiebezit

De uitgangspositie van de corporatie is goed. Woonstede heeft haar woningbezit gemiddeld op label B gebracht. Daarnaast zijn vrijwel alle lage energie labels (E of lager) verbeterd en wordt 15% van de woningvoorraad de komende tijd voorzien van PV-panelen. Waar het kan koppelt de corporatie aan het bestaande warmtenet en de nieuwbouw is conform de landelijke wetgeving gasloos.

Woonstede wil vooral op natuurlijke momenten investeren in de verduurzaming van de woningen (op het moment dat grote renovaties op de planning staan). Zoals gezegd is dat vooral relevant voor de woningen die er in 2050 nog zullen staan.

Graag maken we samen met Woonstede een visie op de verduurzaming en energietransitie van de corporatievoorraad; dit met als doel de inzet van beide partijen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en kansen om 'werk met werk te maken' optimaal te benutten. Hierbij kijken we graag breder dan verduurzaming alleen, zeker in die buurten waar de aanpak verder gaat dan renovatie en verduurzaming alleen en ook sprake is van sloop-nieuwbouw. Wellicht biedt dit kansen om ook andere doelen uit deze woonvisie dichterbij te brengen. Onze afspraken komen terug in de prestatieafspraken die we met elkaar maken. Bespreekpunt is ook welk niveau van duurzaamheid we nastreven in de woningvoorraad met een 'kortere verwachte levensduur' dan 2050 of verder.

We realiseren ons dat ook hier het meekrijgen van de huurders een aandachtspunt is. We helpen de corporatie hier zoveel als mogelijk bij.

Daarnaast verkennen we graag met de corporaties de mogelijkheden die er voor de eigenaar bewoners zijn om mee te liften met werkzaamheden die de corporatie start, met als doel een inkoopvoordeel te realiseren.

### Speerpunt: Behoud van het leefklimaat en de hechte gemeenschap

Een belangrijke kwaliteit van Scherpenzeel is de ligging in de rustige, groene en landschappelijke omgeving. Er is een verwevenheid tussen het dorp en het omliggende buitengebied. Het streven is om dit **groene karakter** te behouden en te versterken, de principes hiervoor beschreven in de structuurvisie zijn leidend.

Goed wonen is ook wonen in een **verkeersveilige woonomgeving**. We zorgen in het bijzonder voor goed onderhouden en 'toegankelijke' stoepen en goed ontsloten woonwijken.

We streven ernaar die **betrokkenheid en verbondenheid** – bij inwoners onderling en richting de gemeente – in stand te houden en waar het kan te versterken, zeker op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Het is de kracht van de Scherpenzeelers die deze woonvisie tot een succes gaat maken.



## Colofon

De woonvisie is door de gemeenteraad van Scherpenzeel op 19 maart 2020 vastgesteld. Met de vaststelling van deze woonvisie komt de Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 te vervallen.

Foto's voorblad en binnenwerk: © Gemeente Scherpenzeel

### Definities

In dit stuk wordt een aantal begrippen gebruikt. De belangrijkste begrippen en indelingen zijn door ons als volgt gedefinieerd.

Onder **corporatiewoningen** verstaan we woningen in eigendom van corporaties.

Onder **huren onder de aftoppingsgrenzen** verstaan we sociale huur onder de respectievelijk €607 (voor een- en twee persoonshuishoudens) en €651 (voor huishoudens van drie of meer personen). Woningen met deze huren dienen (meestal) passend te worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de €38.035 (prijsspeil 2019).

Onder **midden- en hogere inkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen boven € 38.035 (2019).

Onder **sociale huurwoningen** verstaan we de gereguleerde voorraad: de huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens (€720,42 in 2019).

Met **twee-hurenbeleid** wordt bedoeld dat de corporatie een hogere huur vraagt aan mensen met een hoger inkomen, en een lagere huur aan een huishouden met een huurtoeslaginkomen.

**Geclusterde woonvormen** zijn alle woonvormen waarbij sprake is van een gedeelte binnen- of buitenruimte, waar

meerdere huishoudens elkaar kunnen ontmoeten. Het is een brede term, en daarbinnen bestaat veel variatie. Een **kangoeroewoning** is bijvoorbeeld een kleine woning naast/bij een grote, zodat mensen (meestal families) vlakbij elkaar kunnen wonen en mantelzorg kunnen verlenen als dat nodig is.

**Energieneutraal bouwen** wil zeggen een woning met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0, gemeten conform de geldende normering.

Een **nultreden- of gelijkvloerse woning** is een woning waarin de woonkamer zonder trappen van buitenaf bereikbaar is. De keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer is vanuit de woonkamer zonder traplopen te bereiken. Drempels in de woning zijn uiteraard laag of ontbreken. Dit kunnen appartementen zijn maar ook eengezinswoningen.

Een **levensloopbestendige woning** is een woning die gereed is (gemaakt) voor de verschillende aanpassingen die nodig zijn als men ouder wordt.

**Gemeente  
Scherpenzeel**



**Bezoekadres:**

Stationsweg 389a  
3925 CC Scherpenzeel

**Postadres:**

Postbus 100  
3925 ZJ Scherpenzeel

Telefoon: 033 277 23 24

Website: [www.scherpenzeel.nl](http://www.scherpenzeel.nl)

