

# Wonen is meer dan bouwen

Rekenkameronderzoek woonbeleid  
gemeente Ede

## Colofon

De Rekenkamercommissie van Ede wil met haar werkzaamheden bijdragen aan de kwaliteit van het lokale bestuur in Ede. Rechtmatigheid, doelmatigheid en doeltreffendheid staan daarbij voorop. Ook draagt de commissie met haar werkzaamheden bij aan de transparantie van het openbaar bestuur en aan de publieke verantwoording. De werkzaamheden van de commissie bestaan voornamelijk uit het verrichten van evaluatieonderzoek binnen de beleidscyclus en uit het rapporteren daarover. De Rekenkamercommissie doet dit alles vanuit een onafhankelijke positie; de leden van de commissie hebben naast hun rekenkamerwerk geen binding met de bestuurlijke noch met de ambtelijke organisatie. De commissie wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris.

De huidige samenstelling van de commissie is als volgt:

Leden:

- Michel Bergshoef (voorzitter)
- Corry-Anne van der Tang
- Ine van de Vlierd
- Martijn Bakker
- Harmen Binnema

Secretaris/onderzoeker:

- Hedzer Uulders

Tweede secretaris/onderzoeker:

- Monique Jongenburger

Contactgegevens:

Secretaris/onderzoeker van de Rekenkamercommissie Ede:

Hedzer Uulders

Postbus 9022

6710 HK Ede

## Disclaimer tekst

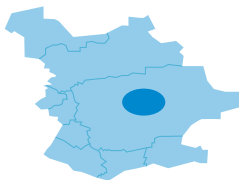
Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn. De gemeente Ede is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de gemeente Ede via postbus 9022, 6710 HK Ede.

## Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente Ede

# Onderzoek woonbeleid gemeente Ede

De Rekenkamercommissie heeft onderzocht of het woonbeleid van de gemeente Ede de beoogde resultaten heeft opgeleverd.



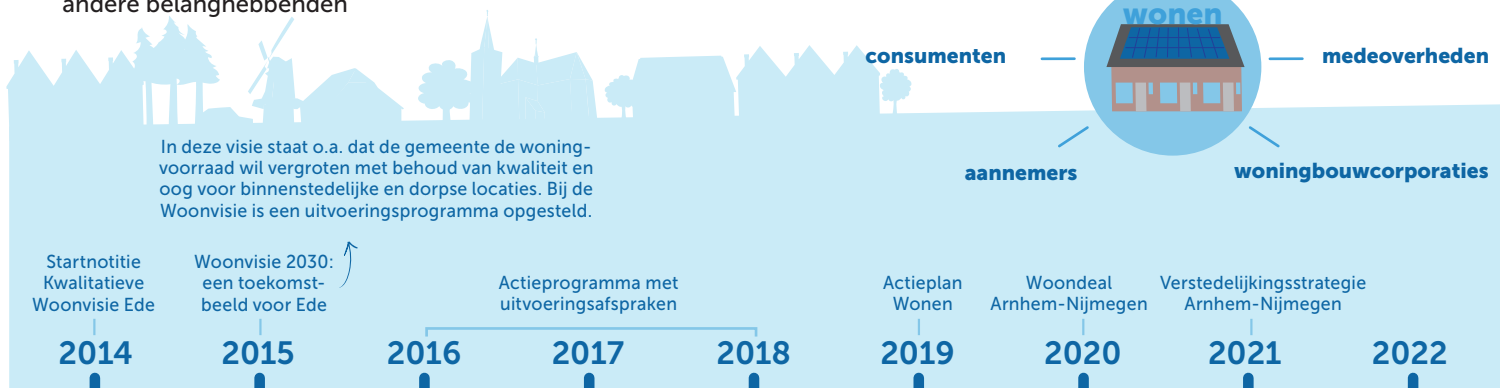
## WAAROM

Ede heeft een grote woonopgave. Er is veel behoefte aan woningen, ook doordat de samenleving individualiseert en vergrijsst. En doordat mensen graag in Ede willen wonen. Maar huizen zijn minder betaalbaar geworden en duurzaamheid steeds belangrijker.

## BELEID

Een gemeente kan o.a. sturen door middel van:

- koers bepalen in een beleidsvisie
- woningbouwprogrammering
- (prestatie)afspraken met woningcorporaties en andere belanghebbenden



## Wonen is meer dan bouwen

De Rekenkamercommissie concludeert dat er een sterke focus is komen te liggen op de (sociale) woningbouwproductie. De kwaliteit van bestaande woningen, verduurzaming, zorg en wonen en huisvesting van bijzondere doelgroepen zijn hierdoor op de achtergrond geraakt.

## CONCLUSIES

De gemeente moet in haar woonstrategie scherper richting kiezen, keuzes maken en ambities en doelen opstellen die passen bij de huidige en toekomstige woonopgave in Ede.

### Beleid

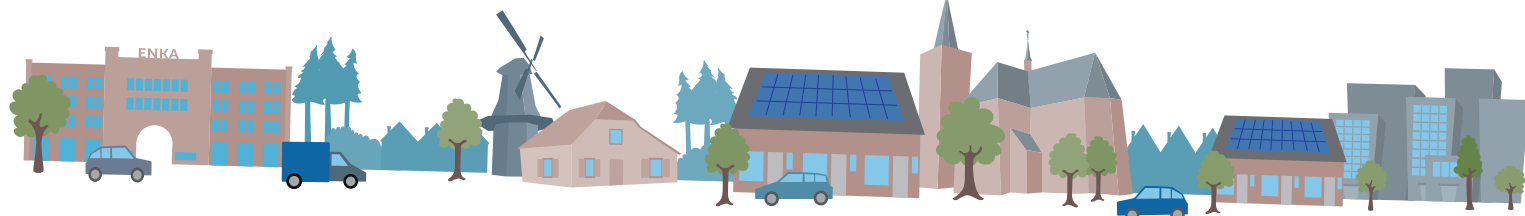
De meeste instrumenten van de gemeenten zijn gericht op woningbouwproductie. Maar het woonbeleid is breder dan alleen bouwen. Andere doelen zijn meer naar de achtergrond verdwenen.

### Uitvoering

Om te weten of het beleid effectief is, moet de gemeente het brede woondomein monitoren en inzicht hebben in de woningmarkt, om zo doelen en ambities aan te kunnen passen. Deze monitoring heeft niet plaatsgevonden.

### Gemeenteraad

De gemeenteraad heeft de Woonvisie 2030 vastgesteld en wordt regelmatig geïnformeerd over wonen. Maar de focus ligt hierbij vooral op concrete bouwprojecten en nieuwbouw. Het onderwerp wordt niet breder bekeken.



## EN NU VERDER... AANBEVELINGEN

### 1 Een actuele Woonvisie

Veranker als gemeenteraad de huidige ambities op het vlak van wonen in een nieuwe visie met SMART-geformuleerde doelstellingen.

### 2 Uitvoering

Stel als college gelijktijdig met de Woonvisie een actueel uitvoeringsprogramma op met SMART acties en afspraken.

### 3 Monitoring en evaluatie

Maak als gemeenteraad duidelijke afspraken met het college over monitoring en evaluatiemomenten, om het beleid te kunnen volgen en de resultaten te kunnen beoordelen.

### 4 Brede rol van de gemeenteraad

Vraag als gemeenteraad om informatie over het woonbeleid op alle relevante momenten, om de kaders van het beleid te kunnen bepalen en de uitvoering ervan te kunnen controleren.



# Inhoudsopgave

<b>I. Bestuurlijke nota</b>	<b>7</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2. Kernboodschap</b>	<b>8</b>
<b>3. Conclusies</b>	<b>8</b>
<b>4. Aanbevelingen</b>	<b>10</b>
<b>5. Bestuurlijke reactie</b>	<b>12</b>
<b>6. Nawoord Rekenkamercommissie</b>	<b>14</b>
<b>II. Nota van bevindingen</b>	<b>15</b>
<b>Samenvattend</b>	<b>16</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>19</b>
1.1 Aanleiding onderzoek	19
1.2 Vraagstelling	19
1.3 Aanpak van het onderzoek	20
1.4 Leeswijzer	21
<b>2. Lokaal woonbeleid, context en trend</b>	<b>22</b>
2.1 Woonbeleid maken	22
2.3 Maatschappelijke en economische trends	25
<b>3. Het woonbeleid van de gemeente Ede</b>	<b>29</b>
3.1 Beleidsdoelen en ambities	29
3.2 Totstandkoming van het beleid	39
3.3 Regionale beleidskaders	43
<b>4 De uitvoering van het woonbeleid</b>	<b>48</b>
4.1 Instrumenten en maatregelen	48
4.2 Monitoring en evaluatie	55
4.3 Doelrealisatie	57
4.4 Prestatieafspraken	63
4.5 Knelpunten en succesfactoren in de uitvoering	68
4.6 Beleid vs. maatschappelijke en economische ontwikkelingen	70
<b>5. Gemeenteraad en het woonbeleid</b>	<b>74</b>
5.1 Informatievoorziening	74
5.2 Kaderstellende en controlerende rol	78
<b>Bijlage 1. Overzicht interviews en gespreksthema's</b>	<b>81</b>
<b>Bijlage 2. Normenkader</b>	<b>82</b>
<b>Bijlage 3. Actieprogramma 2016-2018</b>	<b>84</b>



# I. Bestuurlijke nota

# 1. Inleiding

In dit onderzoek van de Rekenkamercommissie Ede staat het woonbeleid in de gemeente Ede centraal. De basis voor het woonbeleid ligt vast in de Woonvisie 2030, welke is vastgesteld in 2015. Met het onderzoek wil de RKC – indachtig haar missie – de gemeenteraad ondersteunen in zijn kaderstellende en controlerende rol. De RKC heeft voor het onderzoek de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

*“Is het woonbeleid van de gemeente Ede en de uitvoering hiervan, mede gezien de huidige maatschappelijke en economische ontwikkelingen, effectief?”*

Deze vraag heeft betrekking op zowel het woonbeleid zelf als op de uitvoering daarvan en valt zodoende uiteen in twee delen, met daarbinnen bijzondere aandacht voor de rol van de gemeenteraad:

- 1. Is het beleid zelf effectief; dat wil zeggen: Is het beleid zodanig dat de door de gemeente geformuleerde ambities, gegeven de economische- en maatschappelijke ontwikkelingen, gehaald kunnen worden?*
- 2. Is de uitvoering van het beleid effectief; dat wil zeggen: Bereikt de gemeente Ede de door haar gestelde doelen met de uitvoering van het beleid?*

Het onderzoek bestrijkt de periode 2014-2022 en is afgesloten in oktober 2022. Het onderzoek is gebaseerd op de bestudering van diverse beleidsdocumenten (gemeentelijk en regionaal), raadsvoorstellen en andere stukken waarin het woonbeleid aan de orde is geweest. Het beeld uit de documentstudie is verdiept door middel van twaalf (groeps-)interviews.

## 2. Kernboodschap

We brengen de resultaten van het onderzoek terug tot één kernboodschap: ***Wonen is meer dan bouwen.***

De gemeente heeft een sterke focus op de woningbouwproductie. Dit is begrijpelijk, want de woningmarkt in Ede en daarbuiten staat sterk onder druk. Daarbinnen stuurt de gemeente vooral op de betaalbaarheid van nieuwe woningen. Maar de consequentie is dat andere (ook belangrijke) onderdelen van het woonbeleid minder aandacht krijgen. Denk aan de bestaande woningvoorraad, wonen en zorg, verduurzaming en doorstroming. Doelstellingen op deze gebieden zijn er wel, maar hier wordt weinig uitvoering (meer) aan gegeven. Daarmee is het integrale karakter van het woonbeleid afgenomen. Een van de consequenties hiervan is dat de gemeente steeds vaker reactief acteert op de veranderingen op de woningmarkt, in plaats van proactief vanuit een eigen integrale visie. Wel heeft de gemeente alle ingrediënten in huis om actueel, integraal woonbeleid op te stellen in de vorm van een nieuwe Woonvisie.

## 3. Conclusies

Het onderzoek leidt tot de volgende conclusies op het gebied van het woonbeleid, de uitvoering hiervan en de rol van de gemeenteraad.



## Beleid

Structurele oplossingen voor de woningmarkt bestaan niet: de woningmarkt verandert voortdurend en daarmee de positie die de gemeente moet innemen. Dat geldt ook voor het woningmarktgebied waarin de gemeente Ede ligt. Dit wil niet zeggen dat de gemeente niet moet of kan sturen: juist wanneer er sprake is van het verdelen van schaarste, of het nu sociale huurwoningen of koopwoningen betreft, is het zaak om steeds zo goed mogelijk keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Door de almaar veranderende context van het woonbeleid kan het ingewikkeld zijn om de effectiviteit van beleid vast te stellen. Dat komt omdat doelen niet altijd even meetbaar worden opgesteld én gemeten worden.

In haar Woonvisie uit 2015 beschrijft de gemeente een toekomstbeeld voor Ede in 2030. Daarbij zijn uitvoeringsafspraken gemaakt die golden tot 2018. In de periode daarna is de Woonvisie het leidende kader gebleven, maar is geprobeerd door middel van andere instrumenten, zoals beleidsnotities en verordeningen, maar ook monitoringsinstrumenten zoals een vastgoedmonitor, sturing te geven aan het woonbeleid.

We concluderen dat de verschillende instrumenten die de gemeente inzet bij de uitvoering van het woonbeleid goed zijn uitgedacht en afgestemd zijn op de huidige woningmarkt. Wel richten de meeste instrumenten (zowel uitvoeringsgericht als gericht op monitoring) zich op één deel van het wonen, namelijk de woningbouwproductie in brede zin. Er is daarbij veel aandacht voor de kwalitatieve invulling (in segmenten en typen) en de kwantitatieve invulling (in aantallen) van de woningbouw. Uiteraard is dit een heel belangrijk onderdeel van het woonbeleid, omdat het sturen op het wonen door een woningbouwprogramma een belangrijke knop van de gemeente is om aan te draaien. Maar het woonbeleid is breder dan dat (en daarover zijn ook doelen in de Woonvisie opgenomen). Deze andere doelen en hun uitvoering lijken veel meer naar de achtergrond te zijn verdwenen, terwijl wonen meer is dan bouwen.

## Uitvoering

Op dit moment is het dan ook niet mogelijk om voor het gehele woonbeleid te concluderen of dit wel of niet effectief geweest is en zijn doel heeft bereikt. Effectiviteit vraagt om actuele monitoring in de volle breedte van het woondomein, inzicht in wat er gebeurt op de woningmarkt van het hier en nu (en voor zover dat kan, de toekomst) en een vertaling daarvan in de doelen en ambities; deze monitoring heeft niet plaatsgevonden.

In beginsel heeft de gemeente alle bouwstenen in handen om goed en actueel woonbeleid voeren. Er ligt een actueel woonbehoefteonderzoek, er is een stevige samenwerking zowel intern als met externe belanghouders en de gemeente zet verschillende sturingsinstrumenten in. Maar het is nog zaak om ook op strategisch niveau een scherpere richting te kiezen, keuzes te maken en ambities en doelen op te stellen die passen bij de huidige (en toekomstige) opgaven in Ede. De Omgevingsvisie Ede 2040 en het coalitieakkoord 2022-2026 bieden daarvoor de eerste aanknopingspunten.

## Gemeenteraad

Wat betreft de ambities en doelen op het gebied van wonen is er een rol voor de gemeenteraad weggelegd. De raad heeft immers een controlerende en kaderstellende, maar ook signalerende rol en moet zich afvragen op welke maatschappelijke en economische ontwikkelingen Ede moet inspelen. Het is daarbij van belang dat de gemeenteraad zijn eigen rol goed in beeld heeft en ook eisen stelt aan hoe en welk moment hij geïnformeerd en betrokken wil worden.

De gemeenteraad is betrokken en geïnformeerd over de totstandkoming van de Woonvisie 2030 en wordt met regelmaat geïnformeerd over het

wonen, maar de focus ligt hierbij vooral op concrete woningbouwprojecten en de nieuwbouwpoging. Van een beschouwing in brede zin is geen sprake, omdat er bijvoorbeeld een integrale actuele beschouwing op en evaluatie van de doelen van de Woonvisie ontbreekt. Hoe de raad over meer kwalitatieve onderwerpen uit de Woonvisie wordt geïnformeerd, bijvoorbeeld het benutten van de bestaande woningvoorraad en verduurzaming, blijft onduidelijk. Sturing op woonbeleid gaat bij de raad al heel snel over individuele bouwprojecten, zonder dat de grote lijn ter sprake komt.

## 4. Aanbevelingen

Op grond van deze conclusies komt de RKC tot de volgende vier aanbevelingen.

### 1) Een actuele Woonvisie

*Veranker als gemeenteraad de huidige ambities op het vlak van wonen in een nieuwe visie met SMART-geformuleerde doelstellingen.*

De woningmarkt van Ede is in de afgelopen zeven jaar sinds de vaststelling van de huidige Woonvisie veranderd, onder andere door de sterke toestroom vanuit de Randstad. Sturing is steeds meer gewenst en daarmee is de nadruk op de uitvoering alleen maar groter geworden. Dit mede onder invloed van de Rijksoverheid die gemeenten steeds meer faciliteert in haar sturing op de woningmarkt en op dat vlak voornemens is om ook meer en meer normerend op te treden<sup>1</sup>. Ook de overgang naar het werken onder de Omgevingswet is aanstaande waardoor meer dan ooit de nadruk op integraliteit van beleid komt te liggen. Deze ontwikkelingen maken dat een actueel beleidskader vanuit het woondomein onmisbaar is.

Het opstellen van een nieuwe visie biedt de gemeenteraad handvatten om opnieuw na te denken over kaders, ambities en koers een daarin mee te geven aan het college wat hij belangrijk vindt. Dit binnen de actuele (ruimtelijke) kaders. De bouwstenen om een Woonvisie op te bouwen heeft de gemeente al in handen. Er is een actueel woningmarktonderzoek, er zijn kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten voor het woningbouwprogramma, er is nagedacht over de verschillende groepen woningzoekenden die een steuntje in de rug nodig hebben (en daarmee beleidsmatig aandacht vragen), en er zijn kaders vanuit de coalitie en vanuit de Omgevingsvisie. Het is nu vooral zaak om deze bouwstenen om te zetten in een actuele visie op het wonen, waarbij regionale en lokale opgaven vertaald worden naar keuzes en een aanpak. Een aandachtspunt daarbij is dan wel dat de focus niet alleen op het woningbouwprogramma en de woningproductie komt te liggen, omdat wonen meer is dan dat. Tot slot is het van belang dat de doelstellingen SMART-geformuleerd worden om zo ook te kunnen monitoren of de doelstellingen behaald worden.

---

1 Zo is het hebben van een actuele Woonvisie (niet ouder dan vijf jaar) sinds begin 2022 verplicht, krijgen gemeenten meer en meer (publiekrechtelijke) sturingsinstrumenten tot haar beschikking, en benadrukt de Rijksoverheid het belang van sturing op bepaalde thema's binnen het woondomein, specifiek wonen en zorg.

## 2) Uitvoering

*Stel als college gelijktijdig met de Woonvisie een actueel uitvoeringsprogramma op met SMART acties en afspraken.*

Naast het hebben van een actuele visie op hoofdlijnen is het van belang dit te vertalen naar acties en afspraken. Concrete uitvoeringsafspraken zijn nodig om de realisatie van gestelde doelen en ambities dichterbij te brengen. Het SMART maken van afspraken kan helpen bij het scherper formuleren ervan. Bovendien helpt het in de monitoring en evaluatie van afspraken, omdat afspraken meetbaar worden en er duiding kan worden gegeven. Het helpt in een latere fase bij het checken of een inspanning voldoende is, gegeven de opgave, én of een doelstelling of opgave nog actueel is en wanneer bijstelling gewenst is.

Om flexibiliteit te behouden kan er ook gewerkt worden met een realistische minimale prestatie. Als er meer mogelijk is kan het ambitieniveau altijd worden verhoogd. Deze werkwijze moet dan wel worden geborgd in het reguliere overleg tussen college en gemeenteraad over het woonbeleid.

## 3) Monitoring en evaluatie

*Zet als gemeenteraad in op de navolgbaarheid van het beleid en maak duidelijke afspraken over de monitoring en evaluatiemomenten met het college.*

Eventuele conflicterende ambities en doelstellingen worden zo gesignaleerd en besproken, waarna (zo nodig bestuurlijk) een lijn kan worden gekozen en deze keuze met de gemeenteraad kan worden gedeeld. Het is daarbij de taak van de gemeenteraad om vinger aan de pols te houden en na te gaan hoe de uitvoering en het handelen bijdragen aan de beleidsdoelen. Uiteraard moet de gemeenteraad wel in staat gesteld worden dit te doen door het college, en daarom is de navolgbaarheid van het beleid van belang. Daarbij is het zaak om verder te kijken dan een locatie of gebiedsontwikkeling alleen: waar kunnen doelen eventueel gerealiseerd worden als het op deze locatie niet lukt en hoe garanderen we dat we dat dan op een later moment daadwerkelijk doen? Een programmatische aanpak helpt daarbij, omdat het veel meer (bij) sturingsmogelijkheden biedt dan de reguliere P&C-cyclus. (Zie bijvoorbeeld de [Woonmonitor Delft](#))

Geef daarbij het college opdracht om in de beleidscyclus en elk beleidsstuk steeds de relatie tussen de beleidsdoelen, de instrumenten, de prestatie-indicatoren en de resultaten te leggen en op projectniveau aan te geven hoe deze inspanningen zich tot de doelen verhouden. Dit geeft overzicht en houvast voor de gemeenteraad en de samenwerkingspartners in het maken van keuzes of stellen van prioriteiten, controle en bijsturing. De prestatieafspraken met corporaties zijn een belangrijk onderdeel van de uitvoering van het woonbeleid. Het monitoren en evalueren van de afspraken hoort daarbij.

## 4) Brede rol van de gemeenteraad

*Neem als gemeenteraad een brede kaderstellende en controlerende rol in het woondomein door in te zetten op vroegtijdige informatievoorziening in alle relevante stadia van de beleidscyclus.*

De rol van de provincie en de regio worden steeds belangrijker in het woonbeleid. Het is daarom van belang als gemeenteraad de vinger aan de pols te houden, zodat op tijd wensen en bedenkingen op het gebied van wonen (en breder dan alleen woningproductie) aan het college kunnen worden meegegeven. Vraag dus aan het college op de hoogte gehouden te worden van de ontwikkelingen in de regio, de gesprekken die hier worden

gevoerd, de keuzes die worden gemaakt en de "akkoorden" die worden gesloten (ook met provincie en rijksoverheid).

Gezien de grote maatschappelijke opgaven die op de gemeente Ede afkomen op het gebied van wonen, zoals demografische veranderingen, de toekomstbestendigheid van het wonen en de betaalbaarheid en beschikbaarheid kan het wenselijk zijn in een kleiner gezelschap van gemeenteraadsleden op het thema wonen te focussen. Het instellen van een raadswerkgroep kan ervoor zorgen dat het thema wonen in de volle breedte, vooral op strategisch niveau, op structurele wijze geborgd is in de gemeenteraad. Dit komt de consistentie van het beleid ten goede en zorgt er ook voor dat er van reactief naar proactief handelen gewerkt kan worden (al blijven er uiteraard altijd onverwachte omstandigheden bestaan waarop de gemeente moet inspelen). Aanbeveling 1 biedt de kans om bij het opstellen van het nieuwe beleid al het facetbeleid, regionale en provinciale beleid te doordenken en consistent te maken in een nieuwe koers.

De raad speelt ook een kaderstellende rol bij het vaststellen van wijzigingen in bestemmingsplannen. Het is een belangrijke verantwoordelijkheid van de raad om de keuzes die hierbij worden voorgelegd te toetsen op consistentie met de verschillende visiestukken of uitvoeringsprogramma's.

## 5. Bestuurlijke reactie

Met belangstelling heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede kennis genomen van uw rapport "Wonen is meer dan bouwen". In dit onderzoek staat de vraag centraal: "Is het woonbeleid van de gemeente Ede en de uitvoering hiervan, mede gezien de huidige maatschappelijke en economische ontwikkelingen, effectief?"

In het kader van bestuurlijk wederhoor heeft het college de volgende reactie op de bevindingen, conclusies en aanbevelingen in het rapport.

Waardevolle bijdrage

Wij hechten belang aan de uitkomsten van dit onderzoek en beschouwen het rapport als een waardevolle bijdrage voor het verbeteren van ons woonbeleid. In zijn algemeenheid wordt gesteld dat de gemeente een sterke focus op de woningbouwproductie heeft en daarbinnen vooral stuurt op de betaalbaarheid van nieuwe woningen. De consequentie is dat andere (ook belangrijke, meer kwalitatieve) onderdelen van het woonbeleid minder aandacht krijgen. Daarmee is het integrale karakter van het woonbeleid afgenomen. Daar komt bij dat de woningmarkt voortdurend verandert en daarmee de positie die de gemeente moet innemen.

Aan de slag met uw aanbevelingen

Het college onderschrijft de conclusies en aanbevelingen. Wel wil het college aanvullend het volgende opmerken. In het rapport wordt geconcludeerd dat de verschillende instrumenten die de gemeente inzet bij de uitvoering van het woonbeleid goed zijn uitgedacht en afgestemd zijn op de huidige woningmarkt. Wel richten de meeste instrumenten (zowel uitvoeringsgericht als gericht op monitoring) zich voornamelijk op één deel van het wonen, namelijk de woningbouwproductie in brede zin. Het college herkent zich in deze conclusie, maar wil daarbij wel opmerken dat dit ook is ingegeven vanuit de informatiebehoefte van de gemeenteraad. Daarnaast krijgt het thema nieuwbouw en woningbouwproductie ook verreweg het meeste aandacht in het politiek debat, op zowel lokaal, provinciaal als Rijksniveau. Daarmee is de focus op de woningbouwproductie een gezamenlijke focus van zowel het ambtelijk apparaat, het college als de gemeenteraad geworden.

Het college onderschrijft de gedane aanbevelingen die aan het college zijn gericht. Samengevat gaan de aanbevelingen over het opstellen van een nieuwe integrale woonvisie met een actueel uitvoeringsprogramma met SMART-acties en afspraken. Het monitoren en evalueren in alle relevante stadia van de beleidscyclus hoort daarbij. Het college herkent zich in de constatering dat de gemeente de benodigde bouwstenen om goed, actueel en integraal woonbeleid te voeren al in handen heeft. We beschikken over recent woningbehoefteonderzoek, diverse sturingsinstrumenten en goede relaties met de markt zowel op lokaal als regionaal niveau. Maar ook zijn afspraken gemaakt in het licht van ondermeer de verstedelijkingsopgave en is gestart met een woonzorgvisie. Tegelijkertijd ziet dit college ook veel verplichtingen op de gemeente afkomen vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda met de zes onderliggende programma's. Het college heeft op dit moment nog onvoldoende zicht op de samenhang tussen deze verplichtingen vanuit de Rijksoverheid en de lokale bevoegdheden ten aanzien van het woonbeleid.

Het college wil de aanbevelingen op een praktische en tijdsefficiënte wijze gaan oppakken met als doel een geactualiseerde uitvoeringsagenda wonen met aandacht voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de aangekondigde wet versterking regie volkshuisvesting. Het opstellen van een woonvisie was een verplichting voor gemeenten op grond van de Woningwet. Deze zal worden vervangen door de omgevingsvisie en het verplichte woonprogramma. Daarbij maken we zoveel mogelijk gebruik van bestaande sturings- en beleidsdocumenten (zoals Omgevingsvisie, Beleidsregel woningbouwprogrammering, Verordening Doelgroepen, de aanstaande Woonzorgvisie, aankomende afspraken in het kader van de regionale woondeal en het bestuursconvenant en monitoringsinstrumenten zoals de jaarlijkse Nota Woningbouwproductie). We komen met een voorstel in 2023, waarbij de recent vastgestelde Omgevingsvisie en Bestuursakkoord op strategisch niveau richtinggevend zijn.

Dankwoord

Graag bedanken wij u dan ook voor het onderzoek en het uitbrengen van het rapport. Het biedt ons nuttige inzichten om het woonbeleid in onze gemeente te verbeteren.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders,

drs. R.F. Groen MPA  
secretaris

mr. L.J. Verhulst  
burgemeester

## 6. Nawoord Rekenkamercommissie

De Rekenkamercommissie bedankt het college van B en W voor zijn uitgebreide reactie. Het college herkent zich in de conclusie dat de meeste instrumenten zich richten op één deel van het wonen, namelijk de woningbouwproductie in brede zin, maar merkt daarbij op dat dit is ingegeven vanuit de informatiebehoefte van de gemeenteraad en lokale, provinciale en landelijke (politieke) prioriteiten. De Rekenkamercommissie onderschrijft dat de behoefte aan woningen groot is en kan begrijpen dat de focus op (sociale) woningbouw is komen te liggen. Niettemin blijft het van belang om, in lijn met de door de raad vastgestelde Woonvisie uit 2015, het woondomein breder en integraal te blijven bekijken.

Het college onderschrijft de aanbevelingen, waaronder het opstellen van een nieuwe integrale woonvisie in combinatie met een actueel uitvoeringsprogramma met SMART-acties en afspraken. Het college geeft aan een geactualiseerde uitvoeringsagenda wonen op te willen stellen, met aandacht voor zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten, en daarbij zoveel mogelijk gebruik te willen maken van bestaande sturings- en beleidsdocumenten en rekening te willen houden met de invoering van de Omgevingswet. De Rekenkamercommissie vindt het positief dat het college met de aanbevelingen aan de slag wil en juicht een efficiënte aanpak daarbij toe. Wel wil de commissie graag benadrukken dat een geactualiseerde uitvoeringsagenda gebaseerd dient te zijn op een actuele woonvisie. De huidige Woonvisie 2030 stamt immers uit 2015 en inmiddels is de woningmarkt sterk veranderd. Bovendien dient de gemeente ook onder de Omgevingswet te beschikken over een actuele woonvisie als basis voor afspraken met woningcorporaties.

De Rekenkamercommissie ziet de behandeling van dit rapport door de raad met belangstelling tegemoet en zullen de verdere ontwikkelingen met betrekking tot het woonbeleid actief blijven volgen

# I. Nota van bevindingen

# Samenvattend

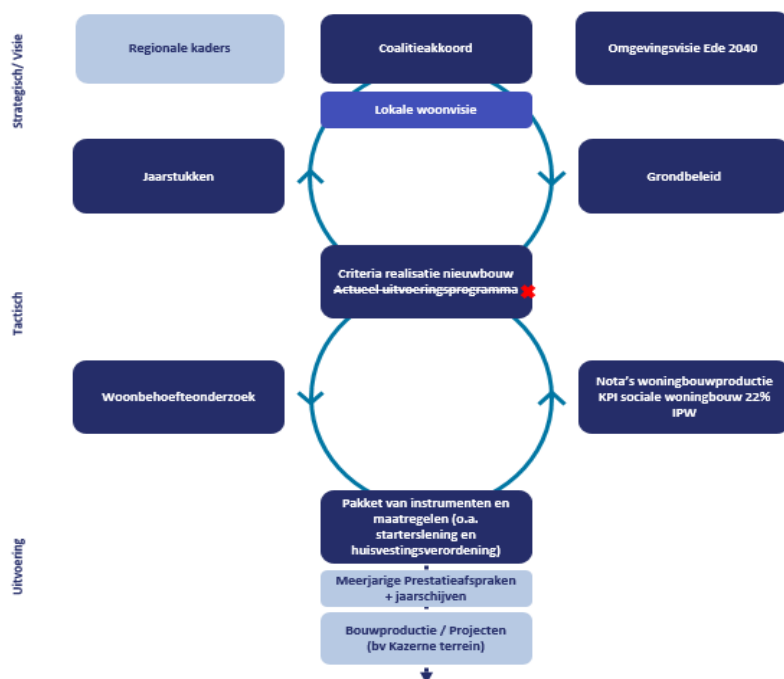
## Woonvisie 2030, nog steeds leidend?

Het leidende kader op het gebied van wonen in de gemeente Ede is de Woonvisie 2030, die in 2015 is vastgesteld. Deze Woonvisie is een stuk op hoofdlijnen, met een toekomstbeeld op het wonen in Ede. Het bijbehorende uitvoeringsprogramma is na 2018 niet meer geactualiseerd. Sindsdien is invulling gegeven aan het woonbeleid door een samenstel van verschillende losse beleidsnotities, -voorstellen en –instrumenten en zijn accentverschillen aangebracht in bijvoorbeeld het coalitieakkoord.

Een vertaalslag naar actuele, concrete uitvoeringsafspraken van de Woonvisie ontbreekt op een deel van de in Woonvisie benoemde thema's. De doelen en ambities in de Woonvisie zelf zijn niet SMART, wat het lastig maakt te meten of ze gehaald zijn. Het is een bewuste keus geweest om de Woonvisie een algemeen stuk te laten zijn, maar zoals een respondent het omschreef in het onderzoek: er staan prachtige doelstellingen in, daar kun je eigenlijk niet tegen zijn. Maar hoe zorg je ervoor dat doelen ook echt behaald worden?

De onderstaande figuur geeft weer hoe de lokale beleidscyclus er in Ede uit ziet.

Samenvattend: lokale beleidscyclus wonen gemeente Ede



Doordat er geen actueel uitvoeringsprogramma is, mist, zoals de figuur laat zien een belangrijke schakel in de beleidscyclus tussen het strategische en het tactische niveau. Er is wel een woningbouwprogrammering met kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Maar op strategisch niveau wordt nauwelijks bijgesteld, de huidige lijnen in de Woonvisie uit 2015 zijn in principe nog steeds de kaders.

## Focus op de (sociale) woningbouwproductie

Uit het onderzoek blijkt dat er een sterke focus is komen te liggen op de woningbouwproductie door middel van nieuwbouw en herstructurering en dan vooral op de gestelde doelen voor de sociale woningbouw (sociale



huurwoningen en betaalbare koop). Zo is er in prestatieafspraken en het bestuursakkoord vastgelegd dat er gestreefd wordt naar een minimaal percentage van 22% sociale huurwoningen op gemeentelijk niveau. Deze focus op de (sociale) woningbouwproductie is ook begrijpelijk, omdat ook in de gemeente Ede de druk op de lokale woningmarkt steeds meer toeneemt, wachttijden voor sociale huurwoningen steeds langer worden en steeds meer groepen maar moeilijk aan een woning komen.

Tegelijkertijd bestaat het domein wonen uit meer dan alleen nieuwbouw en woningproductie. Het gaat ook over de kwaliteit van bestaande woningbouw, verduurzaming, wonen en zorg (bijvoorbeeld de toenemende uitstroom uit maatschappelijke voorzieningen) en de huisvesting van bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners) en ook op deze thema's zijn er grote opgaven.

Daarnaast blijkt de plancapaciteit steeds kleiner te worden in de gemeente en tevens is het aantal beschikbare gronden voor woningbouw waar de gemeente zelf eigenaar van is steeds schaarser aan het worden. Dit betekent dat de gemeente meer en meer afhankelijk wordt van particuliere grondbezitters. De mogelijkheden die er zijn om te sturen op het wonen via (uitbreidings)nieuwbouw worden dan ook kleiner. Er wordt binnen de gemeente uiteraard aan deze onderwerpen gewerkt en over nagedacht, maar in de bredere beleidslijn lijken ze wat te zijn ondergesneeuwd.

Omdat de focus bij de monitoring (bijvoorbeeld in de nota's woningbouwproductie) ook vooral ligt op beschikbaarheid (in aantallen woningen) is het onduidelijk wat de status is van andere, meer zachtere thema's binnen het gemeentelijk woonbeleid die niet zozeer met het 'stapelen van stenen' te maken hebben, maar met de meer kwalitatieve invulling van het woonbeleid.

### **Samenwerking intern en extern**

De gemeentelijke afdeling Wonen heeft in de onderzoeksperiode verschillende transformaties doorgemaakt. De bezetting en capaciteit zijn nu weer zo goed als op peil, maar in de jaren rondom de vaststelling van de woonvisie was dit anders. Ook politiek en bestuurlijk heeft het thema wonen nu weer de (top)prioriteit. De fluctuaties in capaciteit van de formatie op dit vlak de afgelopen jaren heeft wel invloed gehad op de uitvoering van het woonbeleid en bij woningbouwprojecten.

Van oudsher raakt het woondomein aan andere gemeentelijke beleidsvelden als economie, het sociaal domein (wonen en zorg), ruimte, leefbaarheid, veiligheid en wijk- of buurtgericht werken. Dit levert een continu coördinatievraagstuk op ambtelijk- en bestuurlijk niveau op. De gemeente slaagt er steeds beter in om hier vorm aan te geven, maar het blijft een punt van aandacht.

Belangrijke partners van de gemeente zijn de woningcorporatie Woonstede en de Huurdersbond Ede. De samenwerking met deze partijen krijgt vorm in de prestatieafspraken. De samenwerkingspartners zijn over het algemeen tevreden over de samenwerking, al is het voor de Huurdersbond niet altijd duidelijk welke bilaterale afspraken de gemeente en Woonstede onderling maken. Een knelpunt in de samenwerkende driehoek is ook de achterblijvende toevoeging van sociale huurwoningen in de gemeente. Er worden wel aardig wat projecten opgeleverd met sociale woningbouw, maar de netto toevoeging blijft achter bij het gewenste resultaat.

De gemeente Ede maakt onderdeel uit van de regio Foodvalley en ook in dit verband wordt samengewerkt tussen de regiogemeenten op het gebied van het woonbeleid. Ambtelijk en bestuurlijk bestaat de indruk dat deze samenwerking stevig is, en dat Ede daarin de rol van "kartrekker"

op zich neemt. Het maken van afspraken zit daarbij vooral op ambitie en intentieniveau. Men ziet dat Ede als grote stad daarbij de verbindende factor is en hard trekt aan de samenwerking, maar dat de opbrengst daarvan voor Ede niet altijd duidelijk is.

### **Rol van de gemeenteraad**

De betrokkenheid van de gemeenteraad in het woonbeleid richt zich vooral op de uitvoeringskant en op concrete woningbouwprojecten en plannen. Dit is te begrijpen, want dit is ook waar de grootste focus binnen de gemeente op ligt. Het uitvoeren van die projecten gaat ook goed. Raadsleden geven aan dit terug te zien is in de succesvolle woningbouwprojecten die er in de afgelopen jaren zijn uitgevoerd en opgeleverd. Maar het lijkt daarbij voor de raad nog wel lastig om los te komen van de waan de dag, van die projecten, en het woonbeleid in de volle breedte te zien. Waar wil je heen als gemeente? Welke brede ambities en doelstellingen hebben we en hoe dragen al die verschillende (woningbouw) projecten bij aan die doelstellingen. Daar grip op krijgen blijkt voor de gemeenteraad een lastige te zijn.

# 1. Inleiding

De Rekenkamercommissie (RKC) van de gemeente Ede heeft een onderzoek laten uitvoeren naar het woonbeleid in de gemeente. Met het onderzoek wil de RKC – indachtig haar missie – de gemeenteraad ondersteunen in zijn kaderstellende en controlerende rol. Dit rapport bevat de bevindingen van dit onderzoek.

## 1.1 Aanleiding onderzoek

De RKC heeft het onderwerp wonen in haar onderzoeksprogramma voor 2022 opgenomen vanwege de grote maatschappelijke belangen rondom dit thema en de getoonde interesse vanuit diverse raadsfracties. De RKC signaleert daarnaast een aantal **maatschappelijke en economische ontwikkelingen** die het wonen in de gemeente Ede beïnvloeden. Met dit onderzoek wil de RKC bezien **hoe deze trends doorwerken** in de door de gemeente geformuleerde (of tussentijds bijgestelde) **beleidsdoelen en ambities op woongebied**. De belangrijkste trends die de RKC signaleert zijn:

- De individualisering en vergrijzing;
- De hoge aantrekkingskracht van Ede als vestigingsplaats voor niet-Edenaren;
- De onder druk staande betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen;
- Het scheiden van wonen en zorg, het langer thuis wonen en een snellere uitstroom uit een beschermde woonvorm (dit onder invloed van landelijke regelgeving);
- De opgave om duurzaam te bouwen en de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

## 1.2 Vraagstelling

De RKC heeft voor het onderzoek de volgende centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

*“Is het woonbeleid van de gemeente Ede en de uitvoering hiervan, mede gezien de huidige maatschappelijke en economische ontwikkelingen, effectief?”*

Deze vraag heeft betrekking op zowel het woonbeleid zelf als op de uitvoering daarvan en valt zodoende uiteen in twee delen, met daarbinnen bijzondere aandacht voor de rol van de gemeenteraad:

1. *Is het beleid zelf effectief; dat wil zeggen: Is het beleid zodanig dat de door de gemeente geformuleerde ambities, gegeven de economische en maatschappelijke ontwikkelingen, gehaald kunnen worden?*
2. *Is de uitvoering van het beleid effectief; dat wil zeggen: Bereikt de gemeente Ede de door haar gestelde doelen met de uitvoering van het beleid?*

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in een aantal deelvragen, verdeeld in drie thema's:

### 1) Beleid

1. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?

2. Hoe is het woonbeleid tot stand gekomen en welke belanghebbenden waren daarbij betrokken?
3. Welke regionale afspraken zijn er gemaakt ten aanzien van het woonbeleid?

## 2) Uitvoering

4. Welke instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?
5. Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid verlopen?
6. Zijn de doelen gerealiseerd, bijgesteld en/of ligt de gemeente op koers?
7. Met welke partijen wordt samengewerkt rondom het woonbeleid en welke afspraken liggen daaraan ten grondslag?
8. Welke prestatieafspraken heeft de gemeente gemaakt met derden (zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties) en worden die gehaald?
9. Welke knelpunten doen zich voor of succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid?
10. Hoe verhouden de door Ede geformuleerde (of in de loop van de tijd bijgestelde) beleidsdoelen en ambities zich tot de relevante maatschappelijke en economische ontwikkelingen?

## 3) Rol van de gemeenteraad

11. Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?
12. Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol kunnen vervullen waar het gaat om woonvraagstukken?

## 1.3 Aanpak van het onderzoek

Het onderzoek is afgebakend voor de periode 2014-2022 en is afgesloten in oktober 2022. Het onderzoek is gebaseerd op de bestudering van diverse beleidsdocumenten (gemeentelijk en regionaal) en raadsvoorstellen, en –verslagen waarin woonbeleid aan de orde is geweest. Nauw verwante onderwerpen zoals het grondbeleid en ruimtelijk beleid van de gemeente zijn niet in de diepte onderzocht. De belangrijkste documenten zijn:

- De Woonvisie 2030; in 2014 werd de startnotie Kwalitatieve Woonvisie Ede<sup>2</sup> vastgesteld die diende als basis voor de in 2015 geformuleerde Woonvisie 2030. Aan de Woonvisie is een Actieprogramma gekoppeld met een kwantitatief en kwalitatief ontwikkelingskader voor zowel de bestaande woningvoorraad als het nieuwbouwprogramma en acties en speerpunten voor de korte termijn (2016-2018).
- Het Bestuursakkoord 2018-2022<sup>3</sup>; waarin de coalitie uitgangspunten formuleerde ten aanzien van het toekomstige woonbeleid.

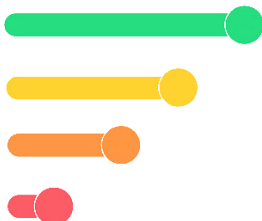
Het beeld uit de documentstudie is verdiept met behulp van twaalf (groeps-) interviews. Als leidraad voor de gesprekken is gebruik gemaakt van een gespreksthelijst, met specifieke vragen voor elk geïnterviewde. Een overzicht van de geïnterviewden is te vinden in bijlage 1 van dit rapport. Ook de gemeenteraad is bij het onderzoek betrokken. Er heeft een groepsgesprek plaatsgevonden met verschillende raadsleden. In dit gesprek stond de huidige (en gewenste) rol van de gemeenteraad bij het woonbeleid centraal.

### Rol normenkader

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een normenkader. In het beantwoorden van de (niet beschrijvende) deelvragen toetsen we aan dit normenkader. Indien er bij een deelvraag normen geformuleerd zijn toetsen we hier in deze nota van bevindingen aan.

2 Startnotie Kwalitatieve Woonvisie Ede 2014, september 2014.

3 Bestuursakkoord 2018-2022 'Ruimte voor Ede', mei 2018.



Hierbij wordt gebruik gemaakt van een graadmeter met vier niveaus (rood, oranje, geel en groen). Het normenkader is opgesplitst aan de hand van de drie thema's zoals die bij de deelvragen benoemd zijn: beleid, uitvoering en de rol van de gemeenteraad. Het normenkader is te vinden in bijlage 2 van dit rapport.

## 1.4 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk twee** wordt een beeld geschetst van de context waarin het woonbeleid van de gemeente Ede is ontstaan. Het hoofdstuk begint met een reflectie op het gemeentelijk woonbeleid in het algemeen, vervolgens wordt ingegaan op de wettelijke context. Het hoofdstuk eindigt met een overzicht van de maatschappelijke en economische trends die van invloed zijn op Ede zoals gesignaleerd door de RKC.
- **Hoofdstuk drie** gaat in op het woonbeleid van de gemeente Ede vanaf 2014. Het hoofdstuk begint met een beschrijving van de gestelde beleidsdoelen en ambities van de gemeente in de periode 2014 tot oktober 2022. Vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van de Woonvisie en de belanghebbenden die hierbij betrokken waren. Het hoofdstuk eindigt met een overzicht van regionale afspraken die zijn gemaakt ten behoeve van het woonbeleid.
- In **hoofdstuk vier** staat de uitvoering van het woonbeleid vanaf 2014 door de gemeente centraal. De instrumenten die zijn ingezet om het woonbeleid te verwezenlijken komen aanbod, evenals de monitoring en de prestatieafspraken die zijn gemaakt. Ook wordt aandacht besteed aan het geformuleerde woonbeleid in relatie tot de veranderende maatschappelijke en economische ontwikkelingen zoals benoemd in hoofdstuk twee.
- **Hoofdstuk vijf** gaat in op de betrokkenheid van de gemeenteraad bij de inhoud en uitvoering van het woonbeleid in de gemeente. Er wordt ingegaan op de wijze waarop de gemeenteraad vanaf 2014 is geïnformeerd over het woonbeleid in de voorbereidende fase, in de uitvoering en bij de beoordeling van het resultaat.

## 2. Lokaal woonbeleid, context en trend

**Om het woonbeleid van de gemeente te begrijpen, wordt in dit hoofdstuk een beeld geschetst van de context waarin het woonbeleid is ontstaan. Het hoofdstuk begint met een reflectie op het gemeentelijk woonbeleid in het algemeen. Wat is dat precies? En waaruit bestaat de gemeentelijke 'gereedheidskist' om het woonbeleid tot uitvoering te brengen? Vervolgens wordt ingegaan op de wettelijke context. Het hoofdstuk eindigt met een overzicht van de maatschappelijke en economische trends die van invloed zijn.**

### 2.1 Woonbeleid maken

#### **Een Woonvisie gaat over meer dan wonen alleen**

De meeste gemeenten, ook de gemeente Ede, beschrijven hun woonbeleid in een Woonvisie of gelijksoortig document. De doelen die in de Woonvisie zijn opgenomen hebben veelal betrekking op (delen van) de woningvoorraad en verschillende doelgroepen (gedefinieerd op basis van inkomen, levensfase (senior of starter) of een bijzondere woonvraag<sup>4</sup>). De keuze hierin en de vorm hiervan zijn vrij. Meestal wordt het woonbeleid breed ingestoken en gaat het om een veelheid van onderwerpen.

Deze complexiteit wordt versterkt door de vele relaties die van oudsher gelegd worden tussen het woondomein en andere gemeentelijke beleidsvelden zoals economie, het sociaal domein (wonen en zorg), ruimte, leefbaarheid, veiligheid en wijk- of burgergericht werken.

#### **Contextafhankelijkheid en flexibiliteit**

Het domein van bouwen en wonen omvat een complex samenspel van verschillende op elkaar inwerkende markten: de markt van beleggers/ investeerders/ woningcorporaties, de markt van ontwikkelaars en bouwers en de markt van de woonconsumenten in de koop- en (sociale)huursector. De lokale overheid probeert hier in het 'algemeen belang' sturing op uit te oefenen en formuleert haar eigen ambities en doelstellingen. Dit gebeurt ook hoe langer hoe meer in een regionale context. Een gemeente is onderdeel van een regionale woningmarkt met zijn eigen dynamiek, en besluitvormingsprocessen. Afstemming over onder andere de woningmarkt en de woonprogrammering krijgt in belangrijke mate op het niveau van de regio en de provincie vorm. Soms geeft dit een gemeente ruimte, maar soms zijn keuzes al op dat niveau gemaakt en daarmee kaderstellend voor het lokale woonbeleid.

Hiernaast is de inkt van een beleidsstuk vaak nog niet droog of er dient zich soms alweer een verandering in wet- en regelgeving of de woningmarkt aan, die om bijstelling van beleid en uitvoering vraagt.

---

<sup>4</sup> Vergunninghouders, uitstromers uit instellingen voor maatschappelijke opvang, buitenlandse werknemers, woonwagenbewoners, huishoudens met een vraag naar een aangepaste woning et cetera.

Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat belangrijke gemeentelijke 'beleidsinstrumenten' zoals de woningbouwprogrammering en afspraken met woningcorporaties en andere belanghouders, in een zekere mate vertraagd reageren op veranderend beleid en/of een veranderende context, terwijl de realisatie (uitvoering) doorgaans wel direct op dergelijke veranderingen reageert. In de afgelopen jaren zijn bijvoorbeeld in korte tijd de bouwkosten door het tekort aan personeel in die sector sterk gestegen, terwijl velen dat niet zagen aankomen en budgetten (bij een gelijkblijvend kwantitatief en kwalitatief programma) nu tekortschieten.

### De gemeentelijke gereedschapskist

In het woonbeleid zijn er geen universeel werkzame formules. Wonen is bij uitstek een domein waarop moet worden samengewerkt om doelen te bereiken. Het stellen van regels en de inzet van geld zijn van oudsher manieren voor een gemeente om haar beleidsdoelen te bereiken. Meer en meer vullen gemeenten echter hun 'gereedschapskist' breder in. Dit onder impuls van inwoners en belanghebbenden en de komst van de Woningwet 2015.

In de laatste jaren is een ontwikkeling gaande waarin steeds meer nadruk komt te liggen op samenwerking (met derden en binnen de gemeentelijke organisatie), het maken van (prestatie)afspraken (met woningcorporaties, maar denk ook aan inhoudelijke privaatrechtelijke afspraken gekoppeld aan de verkoop van grond of een bestemmingsplanwijziging), communicatie en informatie om het gemeentelijk woonbeleid te realiseren. Recentelijk worden door de Rijksoverheid ook nieuwe regulerende instrumenten toegevoegd aan de gemeentelijke gereedschapskist. Zo is het recent mogelijk geworden om als gemeente toeristische verhuur te reguleren en is er met ingang van 2022 de opkoopbescherming<sup>5</sup>.

De instrumenten die gemeenten kunnen hanteren zijn dus grofweg onder te verdelen in een viertal categorieën: geld, regels, samenwerking en afspraken en communicatie en informatie (zie ook Figuur 1).

Figuur 1 De gemeentelijke gereedschapskist op woongebied, bron: RIGO

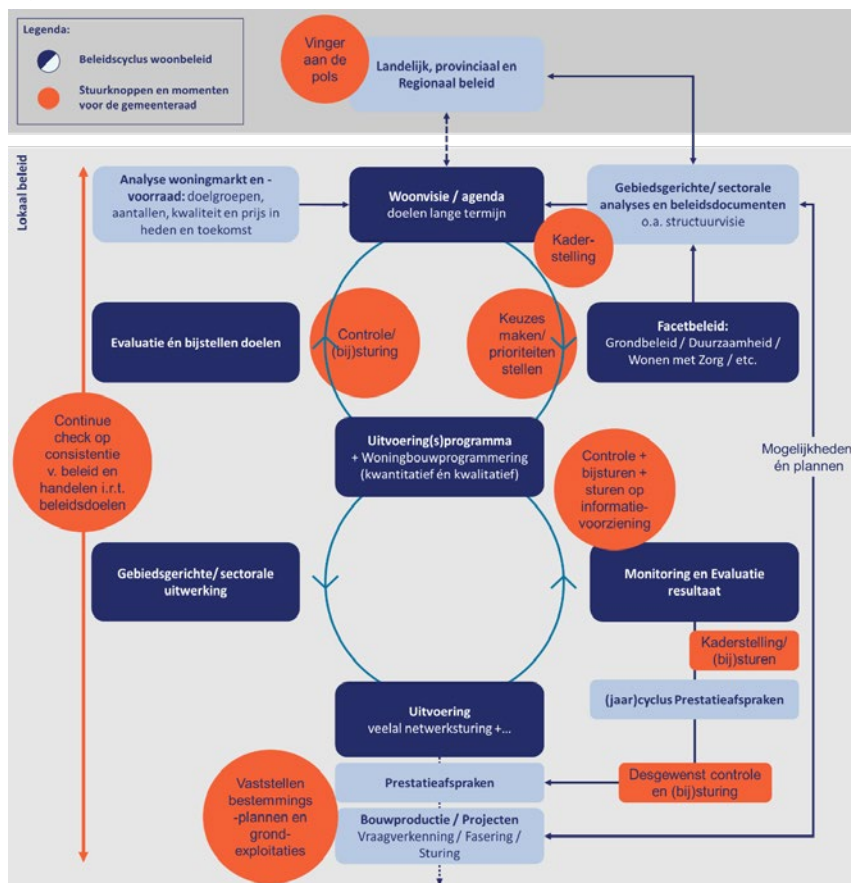


5 Op 1 januari 2021 is de Wet toeristische verhuur van woonruimte in werking getreden. Gemeenten hebben hiermee optie om door middel van de Huisvestingsverordening een registratie-, meld- en/of vergunningplicht of ontheffingsplicht in te stellen om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en te controleren. Per 1 januari 2022 maakt de opkoopbescherming het mogelijk om in aangewezen gebieden een verbod in te stellen op het in gebruik geven (verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning, voor een periode van 4 jaar.

## Een ideaaltypische beleidscyclus

Onderstaand Figuur 2 laat zien hoe de verschillende onderdelen van het woonbeleid op elkaar ingrijpen en op welke momenten de gemeenteraad in ieder geval mogelijkheden heeft om zijn invloed te laten gelden. Hierbij is uitgegaan van de bekende plan-do-check-act-cyclus (PDCA), of meer precies twee cycli. Beleidsvorming en uitvoering rond het thema wonen krijgt vorm op strategisch-, tactisch- en operationeel niveau. Waarbij zowel een PDCA-cyclus wordt doorlopen in de doorvertaling van strategisch- naar tactisch-niveau en tussen het tactische- en operationele-niveau. Hiermee ontstaat een "8-baan".

Figuur 2



## 2.2 Wettelijke context

De belangrijkste wettelijke kaders die inwerken op het gemeentelijk woonbeleid zijn:

- In de jaren voor de economische crisis van 2008 waren in veel gemeenten (en in veel gevallen aangejaagd door provincies) steeds omvangrijkere bouwprogramma's opgesteld, aangejaagd door groeiambities en het financiële perspectief van grondexploitaties. Met de crisis bleken nieuwbouwwoningen slecht afzetbaar en moesten gemeenten in sommige gevallen fors afboeken op hun aangekochte gronden. Tegelijkertijd, ook onder invloed van de crisissituatie, kwam het thema 'krimp' op de agenda te staan: de groei van het aantal huishoudens zou gaan afnemen, met toekomstige leegstand als potentieel gevolg. Beide ontwikkelingen waren reden voor het Rijk om in 2012 de **Ladder voor Duurzame Verstedelijking** in te voeren, om te waarborgen dat gemeenten niet opnieuw een overaanbod van woningbouwplannen zouden creëren. De ladder (opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening) stelt dat bij een nieuw bestemmingsplan aangetoond moet worden dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan nieuwbouw, die niet op andere plannen, bij voorkeur binnen de bestaande bebouwing, gerealiseerd kan worden.



- Een tweede ontwikkeling die van invloed was op de nieuwbouw was de invoering van de **Verhuurderheffing** in 2012. Deze vorm van belasting op de woningcorporaties maakte dat de kasstroom van de corporaties sterk verslechterde, waardoor hun mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw en/of om de huren laag te houden beperkt werden.
- Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties woningen toewijzen volgens de nieuwe regels voor **passend toewijzen**. Het doel van de overheid is om hiermee te voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens komen te wonen in te dure woningen. De passendheidsnorm is onderdeel van de **Woningwet 2015**, waarin voorschriften staan voor betaalbare woningtoewijzing voor woningcorporaties. Een andere wijziging vanuit de Woningwet 2015 is dat de samenwerking tussen gemeenten en corporaties minder vrijblijvend is geworden. Het maken van prestatieafspraken<sup>6</sup> is wettelijk vastgelegd (maar niet verplicht<sup>7</sup>). Sinds 1 januari 2022 is het daarbij ook verplicht om als gemeente actueel woonbeleid te hebben in de vorm van een Woonvisie, waarop woningcorporaties een bod kunnen uitbrengen. Tevens zijn corporaties na inwerkingtreding van deze nieuwe wet beperkt in de inzet van hun middelen tot het eigen, vanuit het Rijk vastgestelde, werkgebied in een bepaalde woningmarktregio.
- Als het gaat om het thema wonen en zorg werkt de trend naar langer zelfstandig thuis blijven wonen steeds verder door (waarover meer in paragraaf 2.3). Vanuit de rijksoverheid werd een forse hervorming van de langdurige zorg doorgevoerd als gevolg waarvan langer zelfstandig thuis wonen steeds meer de norm is geworden. Om dit te faciliteren heeft de gemeente een zwaardere rol gekregen. Dit kwam onder andere tot uitdrukking in de **Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015**. Met de komst van deze wet zijn de verantwoordelijkheden en taken van gemeenten in het bieden van begeleiding van en hulp aan de inwoners toegenomen.

## 2.3 Maatschappelijke en economische trends

### 2.3.1 Demografie

De **vergrijzing** brengt een veranderende bevolkings- en huishoudenssamenstelling met zich mee als gevolg waarvan de woningvoorraad een aanpassing behoeft. Een aanpassing die vervolgens te realiseren is middels nieuwbouw in ontbrekende segmenten, maar ook door transformatie of sloop/nieuwbouw van de bestaande woningvoorraad.

In de komende tien tot vijftien jaar is er sprake van vergrijzing. De huidige bevolking wordt gedomineerd door huishoudens van middelbare leeftijd, een erfenis van de **'babyboom'**, tussen 1945 en 1970. Veel huishoudens van thans middelbare leeftijd raken de komende tien tot vijftien jaar uit de kinderen en schuiven door naar de lege nest fase. Dit vertaalt zich in een toename van oudere één en tweepersoonshuishoudens. Deze vergrijzing zal vooral plaatsvinden in koopwoningen. De huursector heeft over het algemeen reeds een relatief vergrijsd bewonersbestand.

6 Prestatieafspraken zijn schriftelijke afspraken tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersvereniging over de verwezenlijking van het voorgenomen volkshuisvestingsbeleid.

7 Kamerstukken I, 2014-2015 33966 / 32769, I MvA 30 januari 2015, p. 18 en Kamerstukken II, vergaderjaar 2013-2014, 33 966, nr. 3 p. 41.

Een veelgemaakte **denkfout** is echter dat al die toekomstige één en tweepersoonshuishouden behoefte zullen krijgen aan kleine woningen dan wel appartementen. Veel toekomstige senioren wonen goed en tegen lage woonlasten (afgeloste hypotheek). Wat we zullen zien is dat steeds meer ruime eengezinskoopwoningen worden bewoond door oudere stellen en alleenstaanden, die daar ooit als jong (aanstaand) gezin in zijn getrokken. Hierbij wordt **langer zelfstandig wonen** gepropageerd door de wetgever en ook veel ouderen hebben die wens<sup>8</sup>. Een eerste opgave is om woningen stapsgewijs levensloopbestendig te maken. In veel gevallen is dit bouwtechnisch goed mogelijk én renderend als het woonobject ook in de toekomst aansluit bij de woningzoekenden van dan.

### Vergrijzing, maar ook nieuwe huishoudens

Tegelijkertijd komen er nog elk jaar **nieuwe huishoudens** bij. Deze nieuwgevormde huishoudens zijn over het algemeen jong en ambiëren ook een ruime eengezinswoning, vergelijkbaar met waar ze zijn opgegroeid. Als al die lege-nesters nu plaats zouden maken voor jonge gezinnen zouden er geen gezinswoningen meer bij hoeven. Een belangrijke uitdaging is dan ook het ontwikkelen van woonvormen voor senioren, al dan niet in combinatie met zorg. Dit kan zorgen voor de nodige doorstroming. De verhuisbereidheid van deze doelgroep is echter laag, maar wellicht kunnen ouderen verlok worden om te verhuizen? Maar als de bestaande voorraad gezinswoningen grotendeels bezet blijft door niet-gezinnen ontstaat er behoefte aan nog meer gezinswoningen, voornamelijk in de koopsector. Komen die woningen er niet, dan zijn het de jonge gezinnen die in hun wooncarrière worden gefrustreerd. In dit verband wordt ook wel gesproken over een 'verloren generatie'.

Hiernaast moet rekening gehouden worden met een toenemende instroom van huishoudens van buiten de regio, waaronder ook huishoudens uit de Randstad. Het gaat dan vooral om huishoudens die afkomen op ruime (koop-) woningen, die in de Randstad zelf nog schaarser en (dus) duurder zijn<sup>9</sup>. Over tien tot vijftien jaar gaat de vergrijzingsgolf onherroepelijk over in een langgerekte sterftegolf. Dit gaat geleidelijk, maar gestaag. Dit betekent dat er steeds meer woningen uit voorraad zullen vrijkomen door overlijden, waaronder ook aantrekkelijke woningen die jarenlang bezet zijn geweest. Tegelijkertijd gaat dan ook de totale huishoudensgroei afzakken. Delen van Nederland krijgen te maken met krimp. Deze ontspanning zal ook effect hebben op de huizenprijzen. We kunnen het ons nu moeilijk voorstellen, maar de starters van over twintig jaar zouden weleens veel gemakkelijker aan een betaalbare en ruime koopwoning kunnen komen dan de starters van nu; de 'verloren' generatie.

### 2.3.2 Flexibiliteit in de woningvoorraad

Een belangrijke opgave is dus om nu al rekening te houden met de bovenstaande ontwikkelingen op termijn. Wat nu gebouwd wordt moet immers over twintig jaar ook nog mee kunnen voor een volgende generatie. Naast beschikbaarheid en betaalbaarheid op de korte termijn, moet dus ook toekomstwaarde en kwaliteit niet uit het oog worden verloren. Flexibiliteit in de nieuwbouw is hier het sleutelbegrip. Sommige woningen bouw je voor de eeuwigheid, maar andere wellicht juist niet.

Ook ligt er meer en meer een opgave om locaties voor nieuwbouw te vinden.

---

8 Dit gebeurt samen met het scheiden van wonen en zorg en een snellere uitstroom uit een beschermde woonvorm (beide onder invloed van landelijke regelgeving). Zie bijvoorbeeld de [website](#) van de Woonbond en het rapport '[Langer Zelfstandig](#)' van het SCP (2017).

9 Meer informatie hierover is te vinden op de website [www.komen-en-gaan.nl](http://www.komen-en-gaan.nl).

De meeste gemeenten hebben inmiddels (bijna) geen eigen grondposities meer. De meeste bouwgrond is in handen van particulieren. Grondeigenaren kunnen dus rendementseisen aan een nieuwbouwwontwikkeling stellen en bouwen niet per se automatisch de woningen waar op langere termijnvraag naar is. Het is vervolgens de zoektocht hoe de gemeente hier toch op kan sturen.

Niet alle potentiële locaties blijken vervolgens ook geschikt voor woningbouw. Ten eerste kunnen andere functies, zoals natuur, windmolens, bedrijvigheid en recreatie claims op dezelfde locatie leggen. Dat vraagt op voorhand om soms lastige politieke keuzes. Woningbouw krijgt dan niet altijd voorrang. Ten tweede zal de gemeente overeenkomstig de ladder voor duurzame verstedelijking moeten aantonen dat er daadwerkelijk behoefte is aan de voorgenomen nieuwbouw en – als het een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied is – moeten aantonen dat er geen alternatieve mogelijkheden zijn binnen de bebouwde kom. Daarnaast dient het nieuwbouwplan aan een groot aantal milieueisen te voldoen en goed ontsloten te kunnen worden.

Vanwege al deze obstakels zoeken gemeenten doorgaans naar meer bouwlocaties dan feitelijk noodzakelijk zijn (doorgaans 130% van de nieuwbouwbehoefte) om zodoende vertraging of planuitval te kunnen compenseren. Woningbouwplanningen zijn desondanks vaak te optimistisch. Daarnaast heeft de markt de laatste jaren te maken met **sterk oplopende bouwkosten**. Dat is enerzijds een gevolg van marktontwikkelingen (oplopende prijzen van grondstoffen en energie, inflatie en hogere kosten als gevolg van verschuivingen in vraag en aanbod als gevolg van Covid 19)<sup>10</sup>, anderzijds een gevolg van steeds strengere kwaliteitseisen (denk aan gasloos en circulair bouwen (duurzaamheid)). Maar denk ook aan actuele beperkingen als gevolg van het **stikstof- en PFAS-dossier** en **personeelstekorten** vertragen de bouwproductie.

Uitzonderingen daargelaten zijn het de woningcorporaties die in de bouw van de sociale huurwoningen moeten voorzien. Ook zij beschikken doorgaans niet over bouwlocaties en zijn dus afhankelijk van de medewerking van gemeente en grondeigenaren, en hun middelen zijn beperkt, ook omdat er grote opgaven liggen in de **bestaande woningvoorraad**. Denk bijvoorbeeld aan het verduurzamen hiervan, in combinatie met het op peil houden van de (technische)kwaliteit. Dit is overigens ook een opgave voor alle particuliere woningeigenaren en andere verhurende partijen.

### 2.3.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Dit alles werkt vervolgens door in de prijsontwikkeling op de lokale en regionale woningmarkt, met problemen in de **betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen** tot gevolg<sup>11</sup>. Daarbij gaat het vooral om de toegankelijkheid van de koopsector. De toegang tot de koopsector wordt immers streng beheerd door hypotheekverstrekkers, die toetsen op (verantwoorde) woonlasten; meer en meer krijgt de kandidaat koopstarter onvoldoende financiering. Daarbij speelt mee dat de lage rentestand van de afgelopen jaren een prijsopdrijvend effect heeft gehad op de prijs van koopwoningen, wat tevens weer leidt tot hogere hypotheekschulden: mensen lenen veel ten opzichte van de waarde van hun inkomen en hun woning, al lijkt een verandering op til<sup>12</sup>.

---

10 Zie onder andere Cobouw, 20 mei 2022, "[Hoe lang blijft de oorlog de bouwkosten nog opdrijven?](#)"

11 Zie bijvoorbeeld de rapportage van BZK, juni 2020, '[Opgaven en Middelen](#)'.

12 Zie bijvoorbeeld [De Nederlandsche Bank](#).

Bouwen is een oplossing, maar het is niet te verwachten dat een gemeentelijk bouwprogramma zoveel produceert dat hierdoor de prijzen dalen. Bovendien worden in dat geval de financiële risico's voor projectontwikkelaars al snel te hoog en trekken zij zich terug, zo leerde de crisis van 2009-2013<sup>13</sup>.

Door de belemmeringen in de koopsector zoals hierboven geschetst, zijn mensen met een beperkt inkomen meer dan in eerdere tijden aangewezen op een huurwoning. Maar ook in de huursector zijn er vele uitdagingen om een betaalbare woning te bemachtigen en ook daar spelen toegankelijkheid en beschikbaarheid een grote rol. Sociale huurwoningen (van een woningcorporatie) zijn niet voor iedereen toegankelijk; er gelden maximum inkomenseisen. Bij een inkomen hierboven is men aangewezen op de vrije sector. Verhuurders van vrije sector huurwoningen hanteren doorgaans juist minimumgrenzen voor het inkomen, gerelateerd aan de hoogte van de huur. Als de markt – als gevolg van schaarste – ruimte biedt voor hoge huurprijzen, vallen middeninkomens daarom vaak tussen wal en schip; ze verdienen te veel voor sociale huur maar te weinig voor een woning op de vrije markt<sup>14</sup>.

---

13 Zie bijvoorbeeld het rapport van Deloitte en TUDelft, 2010, '[Schuivende panelen: Een visie op gebiedsontwikkeling](#)'.

14 Zie bijvoorbeeld BZK, 11 maart 2022, '[Nationale Woon- en Bouwagenda](#)'.

## 3. Het woonbeleid van de gemeente Ede

Dit hoofdstuk beschrijft het woonbeleid van de gemeente Ede inhoudelijk. Het hoofdstuk begint met een beschrijving van de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen. Vervolgens wordt ingegaan op de totstandkoming van de Woonvisie en belanghebbenden die hierbij betrokken zijn geweest. Het hoofdstuk eindigt met een overzicht van de regionale afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van het woonbeleid. Hiermee beantwoorden we de deelvragen onder het thema beleid.

### 3.1 Beleidsdoelen en ambities

*Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?*

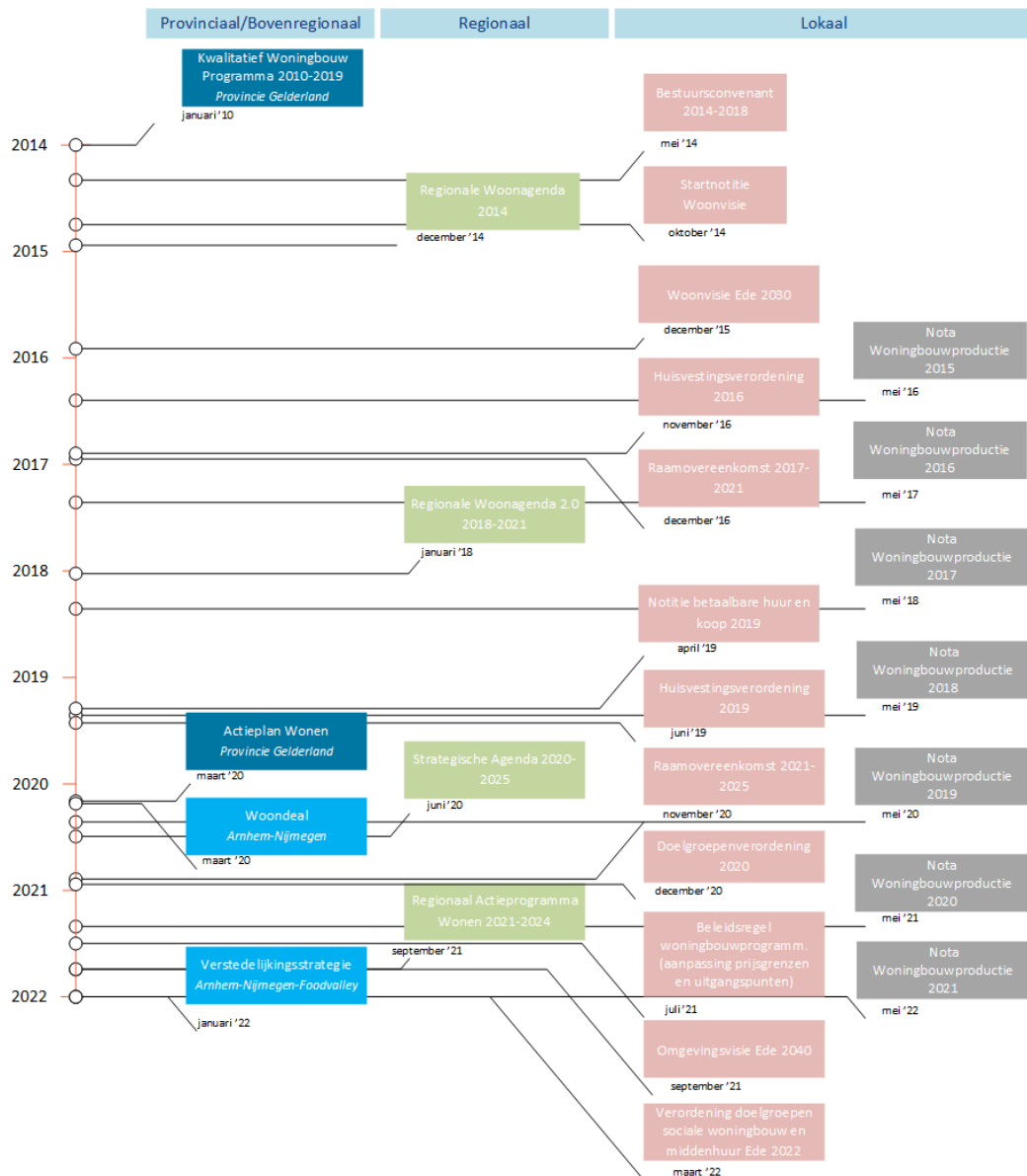
De beleidsdoelen en ambities van de gemeente Ede zijn vastgesteld in een Woonvisie en een bijbehorend Actieprogramma. In 2014 is in Ede de Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie Ede<sup>15</sup> vastgesteld. Onder andere het doel, het proces en de resultaten waartoe de Woonvisie zou moeten leiden zijn daarin beschreven. Op basis van deze Startnotitie is in 2015 de Woonvisie 2030 geformuleerd en vastgesteld<sup>16</sup>. Bij de Woonvisie is een Actieprogramma uitgewerkt met speerpunten en acties voor de periode 2016 tot 2018. Figuur 3 geeft de beleidscontext weer van het woonbeleid vanaf de Woonvisie 2030 tot nu. In de volgende paragrafen gaan we hier dieper op in.

---

15 Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie, september 2014.

16 Raadsbesluit vaststelling Woonvisie Ede 2030, december 2015.

Figuur 3 Tijdlijn beleidskaders<sup>17</sup>



### 3.1.1 Woonvisie Ede 2030

Centraal in de Woonvisie staat de Edese Woondroom voor 2030:

*“Wonen in een centraal gelegen en uitstekend bereikbare stad binnen de Regio Food Valley en in dorpen en buitengebied met eigen identiteit. Met als terugkerende kernwaarde het groen. Maar ook een gezonde, sociale en duurzame woonomgeving met gebiedseigen identiteit. Temidden van een hoog kwalitatief voorzieningenniveau in een sterke economische regio. Woningen voor iedere doelgroep, voor iedere portemonnee. Van student tot kenniswerker, van starter tot senior en van hulpvrager tot mantelzorgers. Wonen in Ede betekent ook woningen passend bij de ambities van Food Valley, KennisAs, Kenniscampus en World Food Center. Wonen in Ede in 2030 is een serieuze en geduchte concurrent voor andere vooruitstrevende woonomgevingen.”<sup>18</sup>*

<sup>17</sup> In bovenstaand overzicht is niet meegenomen: de jaarlijkse jaarschijven bij de meerjarige prestatieafspraken en de twee jaarlijkse notities aan de gemeenteraad in het kader van het IPW (het Integraal portefeuillemanagement Wonen).

<sup>18</sup> Woonvisie Ede 2030, p. 7.

Daarnaast wordt ook de functie die de woonvisie moet hebben geformuleerd:

*"(...) te komen tot een integrale visie op het wonen in de gemeente Ede en daarbij behorend kwantitatief en kwalitatief ontwikkelingskader voor zowel de bestaande woningvoorraad als het nieuwbouwprogramma. Het implementeren van de Woonvisie moet leiden tot realisatie van een woongebied in stad en dorpen dat blijvend voldoet aan de behoeften en wensen van de consument in de breedste zin van het woord en tegelijkertijd passend is bij de ambities die Ede heeft. De Woonvisie geeft richting en benoemt de 'stip op de horizon'. Aangezien de woningmarkt verre van maakbaar is en de toekomst in hoge mate onvoorspelbaar, is de weg ernaar toe niet in 'beton gegoten' maar jaarlijks aanpasbaar. Hierdoor ontstaat ruimte om mee te bewegen met de omstandigheden van dat moment, zonder de lange termijn doelstellingen te verliezen"<sup>19</sup>*

De woondroom is vertaald naar de Woonvisie in de vorm van **acht sporen** die de kern van de visie vormen. De sporen drie tot en met acht geven een kwalitatieve invulling aan de eerste twee (hoofd)sporen: Bij het opstellen van de Woonvisie hebben zogenaamde 'co-creanten' meegedacht over de invulling van de acht sporen (zie hiervoor ook paragraaf 3.2). Hun inhoudelijke inbreng lichten we hieronder expliciet uit.

### **1. Groeien met kwaliteit**

De gemeente Ede wil haar groeipotentie benutten en tot 2030 de woningvoorraad vergroten (circa 6.000 woningen tot 2030, waarvan circa 5.000 woningen in Ede Stad). Deze groei gebeurt niet zonder oog voor kwaliteit. Er worden kwalitatieve keuzes gemaakt die op de lange termijn bijdragen aan een uitstekend woonklimaat en het 'langer zelfstandig thuis wonen'. Hierbij is Ede-Stad de centrumkern: hier zal de hoofdmoot van de groei worden opgevangen (voor zowel lokale behoefte als nieuwe instroom). In de kernen is en blijft ruimte voor opvang van natuurlijke groei (passend bij de lokale behoefte). Daarbij wordt ieder woningbouwinitiatief getoetst aan de kwalitatieve uitgangspunten (afwegingskader) van de Woonvisie.

#### **Wat hebben co-creanten meegegeven?**

- Kies niet voor 'blinde groei' maar let op kwaliteit, goede woonmilieus, ruimte voor wooncarrière en bevorder doorstroming.
- In kleine dorpen waarborgen dat er voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst zijn.
- Focus op bouwen voor jongeren in de dorpen.

### **2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en dorpse locaties**

Om aan de toenemende woonbehoefte te voldoen zijn volgens de gemeente zowel in de stad als in de dorpen nieuwe woningen nodig. Hiervoor zijn is het nieuwbouwprogramma op diverse woningbouwlocaties verspreid over de stad en dorpen opgenomen. Marktinitiatieven die bijdragen aan de uitgangspunten van de Woonvisie en van toegevoegde waarde zijn ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma worden omarmd. De focus van de groei van de woningvoorraad lag in de jaren voor de Woonvisie met name in op nieuwbouw, en minder op inbreiding binnenstedelijk of in dorpen. Om nieuwe kleinschalige binnenstedelijke en -dorpse ontwikkelingen mogelijk te maken worden initiatieven individueel afgewogen op hun bijdrage aan de speerpunten van de Woonvisie. Ook wordt meer ingezet op de herontwikkeling van bestaand vastgoed voor woningbouw (zowel structureel als tijdelijk). Ook is er aandacht voor vernieuwing van de bestaande woningvoorraad (herstructurering).

---

19 Woonvisie Ede 2030, p. 3.

*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- Er moet ruimte geboden worden aan interessante marktinitiatieven: ga hierbij uit van een ja, mits – houding in plaats van een nee, tenzij – houding. Energie uit de markt moet gefaciliteerd worden. Niet op voorhand locaties afwijzen.
- De ruimte voor nieuwe initiatieven mag echter niet leiden tot versnipperde woningbouwlocaties. Nieuwbouwlocaties moeten wel acceptabel afgemaakt worden.
- Herontwikkeling leegstaand vastgoed en ruimte bieden voor nieuwe initiatieven in bestaand bebouwd gebied is een uitgelezen mogelijkheid om in een gebied meerdere doelgroepen te kunnen huisvesten en doorstroming te bevorderen. Daarbij: niet op voorhand locaties/panden aanwijzen en kritisch zijn (niet ieder pand en iedere locatie biedt meerwaarde).
- Stuur bij nieuwe ontwikkelingen altijd op kwaliteit.
- Lege winkels en kantoren moeten worden omgevormd naar (goedkope) woningen.

### **3. Betaalbare woningvoorraad**

De gemeente streeft ernaar dat voor iedere portemonnee snel passende en betaalbare huisvesting voorhanden is, zowel in de stad als dorpen. Het blijkt dat bij het opstellen van de Woonvisie het aantal goedkope huurwoningen in de gemeente Ede onder het landelijk gemiddelde ligt, op circa 22 % (landelijk 30%).

In Ede Stad en de grote dorpen Bennekom en Lunteren is behoefte aan een grotere goedkope (zelfstandige) woningvoorraad (huur < liberalisatiegrens, koop < €170.000). In de kleinere dorpen (en bij functiewisseling in het buitengebied) wordt ingezet op het realiseren van meer goedkope grondgebonden koopwoningen (< €170.000), zodat jongeren, kleine huishoudens en lage inkomens in de dorpen kunnen blijven wonen. Vertrekpunt is minimaal de huidige omvang van de kernvoorraad goedkope huurwoningen in de gemeente Ede (9.050) te behouden. Daarbij wordt gestreefd naar een variatie op het gebied van woningvoorraad en/of bevolkingsopbouw, waarbij goedkope woningbouw verspreid over de stad en de dorpen te vinden is.

*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- Stevige inzet op het realiseren van meer goedkope huurwoningen, voornamelijk in Ede Stad.
- Behoeft aan goedkope woningen in de dorpen: in grotere dorpen (Lunteren, Bennekom) zowel behoefte aan goedkope koop en huur, in kleinere dorpen voornamelijk behoefte aan goedkope koopwoningen. Met name grondgebonden.
- Vooral in de dorpen is de roep groot om te voorzien in passende, goedkope huisvesting voor starters en jongeren. Dit mede met het oog op het vasthouden van de 'eigen' jongeren.
- Binnen het goedkope koopsegment is ook behoefte aan grondgebonden woningen tot €150.000.
- Het thema betaalbare woningvoorraad wordt als meest belangrijke thema gezien voor Ede.

### **4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen**

De gemeente streeft ernaar dat wijken en dorpen in sociaaleconomisch, demografisch en fysiek opzicht gevarieerd zijn. Dit betekent dat iedere wijk en ieder dorp over diverse typen en prijsklassen woningen en een basis voor maatschappelijke ondersteuning beschikt zodat hier ook daadwerkelijk een mix van doelgroepen woonachtig kan zijn. Er wordt gestreefd naar een gezonde mix in typen woningen en prijsklassen. Doorstroming (en stimulering hiervan) is hierbij een belangrijk item.



*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- Jongeren en ouderen kunnen prima naast elkaar samenleven.
- Mensen willen vaak in hun dorp/wijk blijven wonen. Men verhuist alleen met een heel goed alternatief. Perifere locaties met weinig voorzieningen zijn geen goede alternatieven.
- Bevorder doorstroming door goede en gedifferentieerde woonmilieus te realiseren. Hiermee handhaaf en verbeter je de sociale structuur in de wijk.
- Er is geen sprake van een scheiding tussen jong en oud. Alle leeftijden moeten 'naast elkaar' kunnen wonen in wijken en dorpen.
- In iedere wijk/dorp moeten voldoende woningen voor ouderen zijn.
- De helft van de 65-plussers is van mening dat er te weinig woningen voor ouderen zijn in haar/zijn dorp/wijk.

## **5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad**

Op het moment van schrijven van de Woonvisie 2030 heeft een groot deel van de bestaande woningvoorraad (theoretisch) een energielabel C of lager. De doelstelling is dat de bestaande woningvoorraad energetisch verduurzaamd is in 2030, waar mogelijk energieneutraal. Hierdoor is het mogelijk de component energielasten binnen de totale woonlasten (fors) te verlagen. Bijvangst is een groter wooncomfort voor de bewoners. Het streven is om energie voor woningen duurzaam op te wekken.

De woningvoorraad moet daarnaast levensloopbestendig zijn en passend bij veranderende behoefte en levensfase van bewoners. Er wordt gewerkt aan bewustwording bij ouderen om de eigen woning aan te passen of tijdig door te stromen.

*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- De energielabels van woningen worden belangrijker.
- In de bestaande voorraad moet betaalbaarheid in goede balans gebracht worden met duurzaamheidsingrepen waarbij geldt: 'baat het niet, dan gaat het niet'.
- Levensloopbestendig bouwen betekent ook technisch samenvoegbaar bouwen.
- Zet zowel in op doorstroming (verleid ouderen om te verhuizen) als bewustwording betreffende levensloopbestendig (ver-)bouwen zodanig dat zelfredzaamheid wordt gestimuleerd.
- Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het aanpassen van de woning.
- Ouderen moeten worden verleid om te verhuizen naar passende huisvesting om doorstroming te stimuleren.

## **6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau**

Het streven is dat er voor iedere inwoner in zijn of haar woonomgeving op korte afstand kwalitatief goede voorzieningen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om onder meer maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, kinderopvang, cultuur, horeca, kerken en winkels, maar ook een sterk ontwikkelde Nuldelijn (welzijnswerk). Om daar te komen wordt bij elk nieuwbouwplan afgewogen of het voorzieningenniveau acceptabel is en op welke vlak verbetering gewenst is. Uit de woonvisie wordt niet duidelijk hoe die afweging plaatsvindt en op basis van welke graadmeters.

*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- Combineer voorzieningen voor jongeren en ouderen.
- Voor hulpbehoevenden zijn er onvoldoende voorzieningen in de dorpen.
- Belangrijk om bij nieuwe huisvesting voor ouderen ook bijpassende voorzieningen te realiseren.
- Ruimte voor het toevoegen van nieuwe woonconcepten/ woonomgevingen met daarbij een sterke (in-) formele steunstructuur.
- Een levendig centrumgebied en activiteiten zijn belangrijk.
- Kies voor verdichting in bestaand bebouwd gebied. Dit creëert meer draagvlak voor voorzieningen.

- In diverse wijken van Ede Stad vinden bewoners de nabijheid van winkels een belangrijk kenmerk van de woonomgeving.
- In iedere wijk en ieder dorp moeten zorgvoorzieningen aanwezig zijn.

## 7. Wonen in het groen

Groen en natuur hebben wat de gemeente betreft een prominente plaats in de woonomgeving. Dit betekent in nieuwbouwplannen extra groen inbrengen en bestaand groen zoveel mogelijk behouden en in bestaande woonomgevingen waar het groen ondervertegenwoordigd is extra groen inbrengen. De versterking van groen en natuur richt zich op gebruikswaarde, ecologische waarde en /of belevingswaarde.

*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- Groene woonomgeving hoort bij het wonen in de gemeente Ede en moet behouden c.q. versterkt worden.
- Groene woonomgeving draagt bij aan een gezondheid en leefbaarheid en vermindering van nadelige effecten zoals hittestress.
- De aanwezigheid van groen/ groene woonomgeving wordt als het meest aantrekkelijke kenmerk van de Edese woonomgeving gezien.
- In het buitengebied en in de kleinere kernen worden groen, rust en ruimte relatief vaak genoemd als aantrekkelijk kenmerk van de woonomgeving.
- Ede staat bekend om de natuurlijke omgeving en is hierom geliefd.

## 8. Wonen in Food Valley

De gemeente wil kansrijke ontwikkelingen als World Food Center, KennisAs, KennisCampus maar ook terreinen als Frankeneng, Heestereng, bedrijventerreinen in de dorpen en mogelijkheden op bedrijventerrein BT A12 tot ontwikkeling brengen. Daarbij hoort de ontwikkeling van bijzondere en exclusieve woongebieden passend bij de economische (food) ambities. Door een sterke positionering in de Regio Food Valley en economische profilering op het thema food wil de gemeente dat werken en wonen in de gemeente een vanzelfsprekende en aantrekkelijke keuze wordt. Ook wil de gemeente studenten en afgestudeerden binden aan de gemeente.

*Wat hebben co-creanten meegegeven?*

- Nieuwkomers komen hoofdzakelijk terecht in de bestaande voorraad. De differentiatie in het huidig aanbod is op een goed niveau.
- Creëer een divers aanbod dat ook op langere termijn de nieuwe doelgroepen kan aanspreken.
- Faciliteer tijdelijke voorzieningen voor studenten.
- Het is goed voor Ede als er meer (internationale) kenniswerkers komen wonen.
- Een kwart van de respondenten is voor specifieke woningen en voorzieningen voor deze doelgroep, terwijl twee vijfde van de respondenten dit niet nodig vindt.

### **Actieprogramma 2016-2018**

*De Woonvisie uit 2015 beschrijft een lange termijnperspectief tot 2030. Om op korte termijn tot uitvoering te komen, is bij de Woonvisie een Actieprogramma opgesteld voor de periode 2016 tot 2018 (zie bijlage 3). Dit Actieprogramma bevat speerpunten en acties voor elk van de acht sporen, zoals benoemd in paragraaf 3.1.1. geeft een overzicht van de gemaakte afspraken in dit Actieprogramma. Uit de geanalyseerde documenten voor dit onderzoek en uit correspondentie met ambtenaren blijkt dat het Actieprogramma na 2018 niet meer is geüpdatet.*

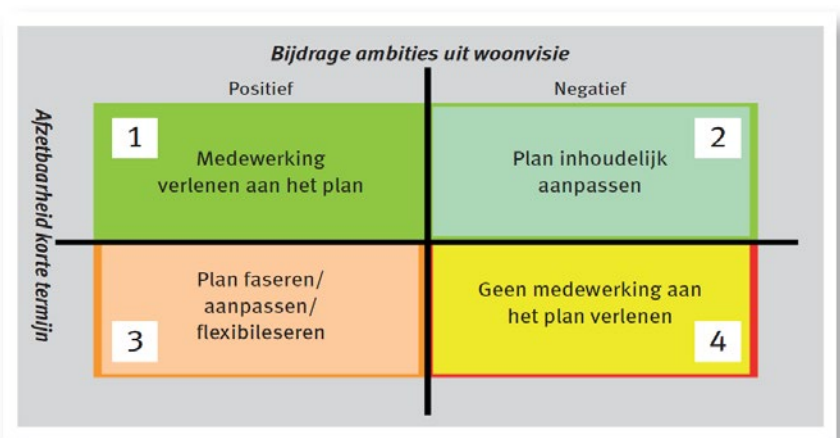
*Met het Actieprogramma zoekt de gemeente verbinding met alle betrokkenen rondom het wonen. In de Woonvisie is het voornemen opgenomen dat het Actieprogramma in de (nabije) toekomst zal evolueren tot een programma waarbij de partners langzaam meer verantwoordelijkheid nemen voor de uitvoering. Hierdoor wordt het woonbeleid in de uitvoering steeds meer gedragen door partners. We hebben niet teruggevonden dat dit is gebeurd.*

### 3.1.2 Kwalitatieve toets nieuwbouwplannen 2015

Parallel aan de Woonvisie 2030 is een kwalitatieve toets voor nieuwe (bouw) initiatieven ontwikkeld<sup>20</sup>. Daarbij worden de plannen voor het thema wonen op twee assen getoetst: de bijdrage van het plan aan de ambities uit de Woonvisie en de afzetbaarheid op korte termijn (zie figuur 4). In de Woonvisie is opgenomen dat het afwegingskader doorontwikkeld wordt, en dat bij de eerstvolgende monitoring van de Woonvisie exact zal worden aangegeven op welke wijze het model is doorontwikkeld.

Uit correspondentie met betrokken ambtenaren blijkt dat het toetsingskader in eerste instantie vooral werd ingezet als instrument om initiatieven en trajecten te temporiseren, doseren en faseren, onder begeleiding van de provincie Gelderland. In deze periode werd het afwegingskader strikt toegepast en werd elke project langs de meetlat van het afwegingskader gelegd. Met het ontstaan van meer ruimte in de woningproductie heeft het afwegingskader een meer kwalitatief karakter gekregen. Elk initiatief wordt beoordeeld in het **Integraal Planatelier Overleg (IPO)** (zie ook **paragraaf 4.1.3**). Hierin nemen verschillende gemeentelijke disciplines (zoals grondzaken, VGGM, Stedenbouw etc.) een beslissing over een ruimtelijk initiatief. Wonen/volkshuisvesting is ook in het IPO vertegenwoordigd<sup>21</sup>. De vragen opgenomen in het afwegingskader zijn de basis voor dit gesprek waar het de woonambities betreft. In mindere mate dan in het verleden is sprake van een harde toetsing, zo blijkt uit de gesprekken.

Figuur 4 Toetsingskader nieuwe initiatieven. Bron: Woonvisie Ede 2030.



Tijdens het opstellen van de Woonvisie 2030 is ook een toets<sup>22</sup> uitgevoerd (aan de hand van het afwegingskader) van toen bestaande grondexploitaties met woningbouw in het programma. Deze zijn aan de hand van het kwalitatieve afwegingskader beoordeeld op:

- De afzetbaarheid op korte termijn (3 jaar); en,
- In hoeverre de projecten bijdragen aan de lange termijn doelstellingen uit de Woonvisie.

Een belangrijke conclusie uit die toets is dat het aantal geplande opleveringen van dure woningen en kavels voor de eerste jaren te hoog is. Het totaal verwachte aandeel dure woningen en kavels sluit wel aan bij de doelen uit de Woonvisie. De aanbeveling wordt op basis hiervan gedaan om de dure categorieën op de Kazerneterreinen verder te faseren en voor Kernhem B West te kiezen voor een onderscheidend woonmilieu (stedenbouwkundig en architectonisch) met vooral woningen in de prijsklasse tot ca. € 250.000. Of en hoe hier opvolging aan is gegeven wordt uit stukken niet duidelijk. De toets

20 Kwalitatieve toets bouwplannen, Companen, 20 oktober 2015.

21 Zie hiervoor ook het Procedureschema nieuwe initiatieven, 29 april 2015.

22 Kwalitatieve toets bouwplannen, Companen, 20 oktober 2015.

gaat niet in op de betaalbaarheidsdoelstellingen, zoals geformuleerd in de Woonvisie 2030.

### 3.1.3 Bestuursakkoord 2018-2022

In mei 2018 wordt het Bestuursakkoord 2018-2022<sup>23</sup> gepresenteerd met daarin uitgangspunten voor het toekomstige woonbeleid. Het Bestuursakkoord zet in op meer regie op de woningmarkt door helder beleid en structurele monitoring. Monitoring is van belang om aan te sluiten bij de korte en lange termijn woonbehoefte van de inwoners. Door de toenemende vraag naar betaalbare huur- en koopwoningen zijn duidelijke beleidskaders nodig om hierop te kunnen inspelen. Hierin wordt afstemming gezocht met de provincie en de regio. Er wordt daarnaast gestreefd naar een Huisvestingsverordening die gelijk is in alle gemeenten in de regio FoodValley<sup>24</sup>.

Het bevorderen van doorstroming is een uitgangspunt om de slaagkans van woningzoekenden te vergroten en versnellen. Het betreft het accommoderen van de uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen en de doorstroming van (goedkope) huur naar (goedkope) koop. Er zal worden onderzocht of het veranderen van de verhouding van verhuur op basis van loting en inschrijftijd effect heeft om spoedzoekers<sup>25</sup> een grotere kans op de woningmarkt te geven.

In lijn met de Woonvisie 2030, waarin de ambitie is vastgelegd dat er voor iedere portemonnee passende en betaalbare huisvesting beschikbaar moet zijn in Ede, wordt als doelstelling gesteld dat 22% van de sociale woningvoorraad in eigendom is van de woningcorporaties<sup>26</sup>. Dit is een aanscherping ten opzichte van de Woonvisie, waarbij de 22% ging over het totale aantal goedkope huurwoningen in de gemeente.

Ook wordt er regionale samenwerking gezocht om de woonbehoefte van betaalbare woningen in kaart te brengen. Dit onderzoek heeft in 2019 plaatsgevonden. Uit het onderzoek is een blijvende behoefte aan sociale huurwoningen in de regio vastgesteld<sup>27</sup>. Over het streven van 22% corporatiebezit in de gemeente, wordt in dit onderzoek niks gezegd.

In het Bestuursakkoord wordt benoemd dat voor het toevoegen van betaalbare huurwoningen er lokaal zal worden gekeken naar de mogelijkheden in lopende projecten. Ook het belang van een meerjarenplanning wordt genoemd. Het bedienen van middeninkomens met een betaalbare koopwoning vormt ook een uitgangspunt. Dit is niet in een procentueel doel uitgedrukt. Er zal worden gezocht naar manieren om woningen beschikbaar te houden voor middeninkomens.

---

23 Bestuursakkoord 2018-2022 Ruimte voor Ede, mei 2018.

24 Deze regionale Huisvestingsverordening is er uiteindelijk niet gekomen. Wel werken de gemeenten in de regio samen bij het opstellen van een lokale huisvestingsverordening en zijn de lokale huisvestingsverordeningen en de urgentieregeling zo veel als mogelijk op elkaar afgestemd (Raadsvoorstel Huisvestingsverordening 2019, p.6).

25 Mensen die dringend een betaalbare woning nodig hebben, maar er via de reguliere weg niet (op tijd) voor in aanmerking komen.

26 Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken met Woonstede en Plichtgetrouw van 2017: Vergroten sociale aanbod komende 10 jaar met 1.000 tot 1.200 woningen (22%), zoals benoemd in het bestuursakkoord.

27 Schaarsteonderzoek 2018 Regio FoodValley, Companen, 17 januari 2019.

In 2019 is door de gemeenteraad de beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen<sup>28</sup> vastgesteld waarmee invulling is gegeven aan de uitgangspunten voor betaalbare huisvesting uit het Bestuursakkoord (zie paragraaf 3.1.6).

Ondanks deze nieuwe doelen en beleidslijnen blijft de Woonvisie onverminderd van kracht.

### **3.1.4 Structuurvisie en Omgevingsvisie**

In de gemeente Ede zijn op ruimtelijk vlak meerdere Structuurvisies van kracht. De Structuurvisie Buitengebied Ede zet de koers van de gemeente uit tot 2030 voor het buitengebied<sup>29</sup>. Deze visie is op 29 september 2011 vastgesteld.

Naast de brede Structuurvisie voor het buitengebied zijn er in de gemeente een aantal Structuurvisies voor de kernen opgesteld. Zo heeft de gemeenteraad op 16 april 2015 de Structuurvisie Ederveen vastgesteld. De Structuurvisie richt zich op de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid voor de kern, en geeft op basis van een visiekaart de gewenste ontwikkelingen in het gebied weer. Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad tevens de Structuurvisie Bennekom vastgesteld. De visie gaat over de bebouwde kom van Bennekom en geeft koers aan de ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 op basis van 20 ambities.

Naast deze Structuurvisies heeft de gemeente een Structuurvisie opgesteld voor Ede-stad in voorbereiding op de Omgevingswet. Deze visie heet de Stadsvisie Ede-Stad<sup>30</sup> en is vastgesteld op 2 juni 2016 door de gemeenteraad. De visie zet de koers uit tot 2030 op basis van vijf principes. Het doel is om uiteindelijk te komen tot een gemeente brede Omgevingsvisie, zoals de Omgevingswet voorschrijft. De Omgevingsvisie Ede 2040<sup>31</sup> is in het voorjaar van 2022 door de gemeenteraad vastgesteld<sup>32</sup>. In deze visie wordt de regionaal geformuleerde ambitie op het vlak van de woningbehoefte (11.000 tot 15.000 woningen tot 2040) omarmd door de gemeente Ede (zie ook paragraaf 3.3).

### **3.1.5 Beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen 2019**

De afgelopen jaren is er van allerlei kanten een sterke focus komen te liggen op (het toevoegen van) betaalbare huur- en koopwoningen. Dit is mede ingegeven door het achterblijven van het toevoegen en behouden van voldoende sociale huurwoningen, zo blijkt uit de interviews. Zo geeft men vanuit de ambtelijke organisatie aan dat er in ieder plan aandacht is voor de acht sporen uit de woonvisie, maar dat daarbinnen vooral aandacht uitgaat naar de realisatie van de betaalbare opgave.

Het borgen van de betaalbare opgave en daarop sturen maakt tegenwoordig een zeer groot gedeelte van het dagelijks werk uit. Dit was in het verleden niet het geval. Volgens de gesproken betrokkene van de corporatie komt het achterblijven niet door een specifieke reden, maar gaan de meer algemene verklaringen op, zoals de beschikbaarheid van ontwikkellocaties.

---

28 Raadsbesluit Notitie betaalbare huur- en koopwoningen, april 2019.

29 Structuurvisie Buitengebied Ede 'Ruimte voor Kwaliteit', oktober 2011.

30 Stadsvisie Ede-Stad 2030, 2 juni 2016.

31 Dierbaar Duurzaam Dynamisch Concept Omgevingsvisie Ede 2040, september 2021.

32 Raadsvoorstel, 21 april 2022.

De geïnterviewde benadrukt dat vertraging niet leidt tot afstel. Volgens de gesproken betrokkene van de Huurdersbond Ede, die kritisch is op de realisatiegraad van de corporatie, komt het achterblijven door de (te) hoge verkoop van huurwoningen door de corporatie.

De gemeenteraad heeft in 2019 de beleidsnotitie 'Betaalbare huur- en koopwoningen' vastgesteld als aanscherping van de Woonvisie 2030<sup>33</sup> om meer te kunnen sturen op het toevoegen van betaalbare woningen in de gemeente. Hierin zijn specifieke afspraken opgenomen die ertoe moeten leiden dat de doelstelling van minimaal 22% sociale huur op gemeentelijk niveau gehaald wordt (dus gelijk blijft)<sup>34</sup>, en tevens voldoende goedkope koop gerealiseerd wordt door Woonstede, marktpartijen of ultimo de gemeente. De afspraken hebben betrekking op de kernen Ede, Bennekom, Lunteren en overige kernen (zie ook paragraaf 4.3.2).

In de beleidsnotitie wordt tevens geconcludeerd dat het de twee corporaties de voorgaande jaren niet is gelukt de gewenste netto toevoeging te realiseren. Er wordt gesteld dat alle mogelijkheden en opties benut zullen worden om hierop bij te sturen, bijvoorbeeld door in te zetten op nieuwe locaties voor sociale huurwoningen, flexwoningen te realiseren en het verkoopprogramma te beperken.

De volgende uitgangspunten zijn in de beleidsnotitie vastgelegd:

	Segment	Percentage
Kern Ede	Sociale huur (betaalbaar tot €651,30 en overig tussen €651,30 en €720,42)	25%
	Middenhuur (laag: tot €850,- p/m)	10%
	Sociale koop (€130.000,- tot maximaal € 185.000)	5%
Bennekom en Lunteren	Sociale huur (betaalbaar tot €651,30 en overig tussen €651,30 en €720,42)	25%
	Middenhuur (laag: tot €850,- p/m)	5%
	Sociale koop (€130.000,- tot maximaal € 185.000)	5%
	Betaalbare middeldure koop (maximaal € 200.000)	20%
Overige dorpen	Sociale huur (betaalbaar tot €651,30 en overig tussen €651,30 en €720,42)	0% tot 10%
	Middenhuur (laag: tot € 850,- p/m)	0% tot 5%
	Sociale koop (€130.000,- tot maximaal € 185.000)	5% tot 10%
	Betaalbare middeldure koop (maximaal € 200.000)	25%

In 2020 is de **Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur** vastgesteld<sup>35</sup>. Met de verordening is een instrument gecreëerd om ervoor te zorgen dat de sociale woningen terecht moeten komen bij de juiste doelgroep en deze woningen langere tijd voor deze doelgroep beschikbaar blijven. De doelgroepenverordening werkt nader uit voor welke doelgroepen woningen in de categorieën sociale huur, sociale koop en middeldure huur zijn. Ook is de instandhoudingstermijn per categorie vastgesteld (zie ook paragraaf 4.1.2).

33 Raadsbesluit Notitie betaalbare huur- en koopwoningen, april 2019.

34 Er wordt niet uitgesproken dat deze woningen door Woonstede moeten worden gerealiseerd of dat dit ook door marktpartijen kan worden gedaan.

35 Raadsvoorstel, 17 december 2020.

### Aanpassing beleidsnotitie in 2021

In 2021 is geconstateerd dat de prijsgrenzen uit de Woonvisie 2015 en de uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering zoals vermeld in de beleidsnotitie niet meer aansluiten bij de marktomstandigheden in 2021. Daarom is er door het college de Beleidsregel 'Aanpassing prijsgrenzen en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021' vastgesteld op 13 juli 2021<sup>36</sup>. De bovenstaande segmenten zijn daarbij naar boven aangepast aan de huidige prijsgrenzen.

Uit correspondentie met betrokken ambtenaren en wethouders blijkt dat de gemeente (en ook de politiek) nog altijd de voorkeur heeft voor Woonstede als uitvoerende partij bij het verhuren van sociale huurwoningen. Marktpartijen mógen wel sociale huurwoningen verhuren, maar onder voorwaarden zoals vastgelegd in de Verordening doelgroepen uit 2020 (zie ook paragraaf 4.1.2).

#### 3.1.6 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
1. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?	Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek bezien we of: Er (SMART) beleidsdoelen en ambities geformuleerd.	

De Woonvisie is een stuk op hoofdlijnen, bedoeld als lange termijnperspectief: hoe moet Ede er in 2030 uitzien op het gebied van wonen?

In beginsel hoeft dit toekomstbeeld niet SMART geformuleerd te zijn: het is immers een perspectief op de toekomst. Maar om een visie tot uitwerking te laten komen is het nodig om voor de korte(re) termijn SMART-doelstellingen te formuleren, die realisatie van de visie dichterbij brengen. Met die reden is het actieprogramma opgesteld. Zij het dat deze na 2018 niet meer geactualiseerd is, of actueel is gehouden. Kleine bijstellingen of aanscherpingen in het woonbeleid zijn vervolgens in separate beleidsnoties vastgelegd, zoals de beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen. Ook zijn via het coalitieakkoord 2018-2022 accentverschuivingen in het woonbeleid aangebracht.

Als we kijken naar de gemaakte afspraken in het actieprogramma, zien we dat de mate waarin doelstellingen en afspraken SMART zijn opgesteld, sterk verschilt. Sommige afspraken hebben een duidelijk tijdsplan meegekregen, hebben betrekking op een specifiek project of onderzoek en hebben een duidelijk meetbaar resultaat. Bijvoorbeeld: *"Monitoring en evaluatie van de starterslening (SVn) in 2016. Op basis van uitkomsten besluit om wel of niet te continueren."* Maar een groot deel van de afspraken heeft dat ook niet, zoals: *"Partners uitnodigen grondgebonden goedkope koopwoningen te realiseren in Ede Stad en Lunteren/Bennekom"* en *"Ruimtelijk vertalen van verschillende typen woonmilieus."* Het ontbreekt in deze afspraken aan concretisering en meetbaarheid.

Als we de afspraken in het actieprogramma nalopen, concluderen we dat het grootste deel van de afspraken niet SMART is geformuleerd. In paragraaf 4.3, doelrealisatie, gaan we hier nog verder op in.

## 3.2 Totstandkoming van het beleid

*Hoe is het woonbeleid tot stand gekomen en welke belanghebbenden waren daarbij betrokken?*

In de Woonvisie 2030 staan de beleidsdoelen en ambities van de gemeente Ede op het gebied van wonen. Deze Woonvisie is geen opzichzelfstaand document, maar bouwt voort op eerdere beleidsvormingsprocessen en vastgestelde beleidskaders. In deze paragraaf gaan we na hoe de Woonvisie 2030 tot stand is gekomen, welke belanghebbenden betrokken waren bij het opstellen van de Woonvisie en welke bestaande kaders belangrijk zijn.

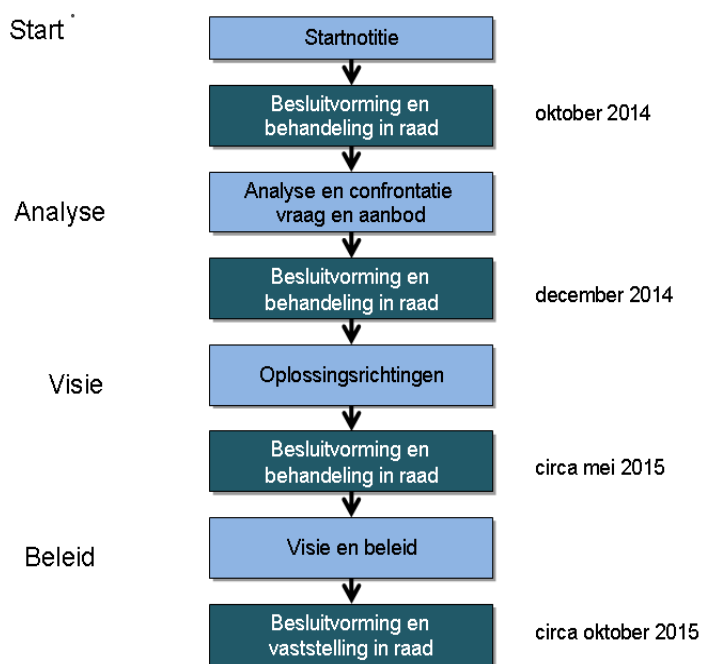
<sup>36</sup> Collegevoorstel, 13 juli 2021.

### 3.2.1 Totstandkoming Woonvisie

De Woonvisie 2030 is op 10 december 2015 door de gemeenteraad vastgesteld<sup>37</sup>. In een begeleidend raadsvoorstel wordt benoemd dat na het opstellen van het **Kennisfundament Kwalitatieve Woonvisie Ede 2014**<sup>38</sup>, de **nota Tussenstand Kwalitatieve Woonvisie Ede**<sup>39</sup> en het proces van co-creatie, de Woonvisie gereed is om voorgelegd te worden aan de gemeenteraad<sup>40</sup>.

De eerste aanzet voor de inhoud van de Woonvisie 2030 werd gedaan in de Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie Ede<sup>41</sup>. Hierin werden de eisen en wensen voor de Woonvisie vastgesteld. In deze notitie wordt duidelijk gemaakt wat het doel van de Woonvisie is, op basis van het Bestuursconvenant 2014-2018, welke resultaten verwacht kunnen worden, hoe het proces en de organisatie worden vormgegeven, hoe participatie wordt aangevlogen en hoe de planning eruit gaat zien. Daarbij worden er vier fases onderscheiden: 1) de start, 2) de analyse, 3) de visie en 4) het beleid. Figuur 5 geeft de fasering en planning weer van de Woonvisie<sup>42</sup>.

Figuur 5 Woonvisie fasering, bron: gemeente Ede



De *startfase* betreft het opstellen van de startnotitie en deze laten vaststellen door de gemeenteraad. De startnotitie is op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee is de eerste stap richting de Woonvisie 2030 gezet.

In de analysefase wordt allereerst een onderzoek uitgevoerd naar verschillende aspecten (vraag en aanbod) van de Edese woningmarkt. Door (woningmarkt)cijfers en prognoses in beeld te brengen vormt de gemeente een beeld van de opgaven. Deze analyse wordt het *Kennisfundament 2014*<sup>43</sup> genoemd en is de feitelijke en cijfermatige onderbouwing van de Woonvisie. Het document vormt een onderlegger van de Woonvisie en betreft

37 Raadsbesluit, 10 december 2015.

38 Kennisfundament Kwalitatieve Woonvisie Ede 2014, november 2014.

39 Nota Tussenstand, maart 2015.

40 Raadsvoorstel Woonvisie 2030, 10 december 2015.

41 Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie Ede, oktober 2014.

42 Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie, 9 september 2014, p.6.

43 Kennisfundament Kwalitatieve Woonvisie Ede 2014, november 2014.



een analyse van actuele onderzoeksgegevens. De analyse is uitgevoerd door de afdeling Strategie & Onderzoek van de gemeente. De analyse gaat over relevante thema's voor de Woonvisie zoals de demografische ontwikkelingen, inkomensontwikkeling, samenstelling van de huidige en geplande woningvoorraad en woontrends. De resultaten van deze analyse zijn in december 2014 gedeeld met het college en de gemeenteraad om bestuurlijk commitment te krijgen en input van de gemeenteraad<sup>44</sup>. Het Kennisfundament vormde de basis voor de gesprekken die zijn gevoerd in de co-creatiefase. Ook heeft er een taxatie van grondprijzen plaatsgevonden in de analysefase.

Aan de hand van de conclusies is een *nota Tussenstand* opgesteld, waarin de gemeente een eerste aanzet doet voor mogelijke thema's voor de Woonvisie (Betaalbaar Ede, Jong Ede, Zorgzaam Ede, Duurzaam/ leefbaar/ groen Ede, Werkend/ Internationaal Ede en Groeiend Ede). De thema's zijn ter bespreking voorgelegd aan de gemeenteraad om na te gaan of men zich herkent in de gekozen lijn. Suggesties en aanvullingen zijn verwerkt in de definitieve nota Tussenstand. Het Kennisfundament en de nota Tussenstand functioneerden als basis voor discussies in de co-creatie fase.

De fase *visievorming* bestaat uit verschillende stappen van *co-creatie*. Verschillende partijen zijn benaderd om mee te denken over de inhoud van de Woonvisie. In deze co-creatiefase zijn twee woonateliers georganiseerd met bewoners en gesprekken gevoerd met verschillende partijen om thema's uit de Woonvisie uit te diepen (zie paragraaf 3.2.2).

De visiefase valt deels samen met *beleidsfase*, waarin hoofdlijnen en oplossingsrichtingen zijn uitgewerkt in beleid. Aan het einde van deze fase is de definitieve Woonvisie vrijgegeven voor inspraak.

De opgehaalde informatie uit het Kennisfundament, de nota Tussenstand en de co-creatiefase hebben geresulteerd in een concept van de Woonvisie. Op 27 oktober 2015 is dit concept aan alle partijen verstuurd die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van de Woonvisie. De reacties hierop zijn opgenomen in de nota De laatste bouwsteen van de co-creatie<sup>45</sup>, evenals de manier waarop de reacties zijn verwerkt in de Woonvisie en het Actieprogramma. Parallel aan de co-creatie met de verschillende partijen is het concept van de Woonvisie intern voorgelegd in de gemeente. Ook de reacties hierop zijn meegenomen in de nota.

### **Bestuursconvenant 2014-2018 en de Woonvisie**

Het opstellen van een kwalitatieve Woonvisie was een van de speerpunten uit het Bestuursconvenant 2014-2018<sup>46</sup>. De voorgaande Woonvisie uit 2012 was hoofdzakelijk kwantitatief van opzet met een set stimuleringsmaatregelen.

Uit het Bestuursconvenant 2014-2018 blijkt de behoefte aan inzicht in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve bijdrage van projecten in de projectportefeuille. Bij de nieuwe Woonvisie wordt ervoor gekozen om de huidige maatschappelijke ontwikkelingen en context aan een kwalitatieve benadering te onderwerpen (kwalitatieve woonbehoefte en bijbehorende woonvormen en kwaliteiten) en het wonen breder te beschouwen dan bouwen en grondbeleid alleen, zoals in de jaren daarvoor gebeurde. Er wordt in de Woonvisie ook gekeken naar duurzaamheid, het faciliteren van nieuwe zorgconcepten, levensloopbestendigheid/ demografie, huur en koop en prijscategorieën.

---

44 Raadsvoorstel, 9 september 2014.

45 De laatste bouwsteen van de co-creatie, december 2015.






46 Bestuursconvenant 2014-2018, mei 2014, p. 11.

### 3.2.2 Betrokken belanghebbenden

Aan het vaststellen van de Woonvisie is een co-creatiefase voorafgegaan. Verschillende partijen<sup>47</sup> zijn benaderd om mee te denken over inhoud van de Woonvisie. Door middel van twee woonateliers en het internetpanel van de gemeente heeft burgerparticipatie plaatsgevonden. Over de thema's betaalbaarheid en wonen & zorg zijn twee vervolggesprekken georganiseerd<sup>48</sup>. We hebben niet teruggevonden met wie deze gesprekken zijn gevoerd. In de Woonvisie staat dat de gemeente jaarlijks de Woonvisie en het bijbehorende Actieprogramma op co-creatieve wijze wil monitoren. De gemeente wil hiervoor het Kennisfundament actualiseren en formuleert op basis hiervan discussiepunten om met partijen te bespreken. Dit in de vorm van een open gesprek waarin wordt vastgesteld in hoeverre de geformuleerde woonambities worden verwezenlijkt en welke thema's bijsturing behoeven. De resultaten uit dit gesprek worden meegenomen in de rapportage aan de gemeenteraad waarin de voortgang van de Woonvisie en het Actieprogramma worden beschreven.

We hebben niet teruggevonden dat het Kennisfundament is geactualiseerd en/of dat er open gesprekken zijn gevoerd met partijen over de voortgang van de Woonvisie. Ook hebben we niet teruggevonden dat er voortgangsrapporten of evaluatiestukken over de Woonvisie zijn geschreven.

### 3.2.3 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
2. Hoe is het woonbeleid tot stand gekomen en welke belanghebbenden waren daarbij betrokken?	Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek gezien we of:	
De Woonvisie hoofdlijnen en kaders bevat voor het woonbeleid.		
	De gestelde doelen in de Woonvisie zijn gerealiseerd via en/of geborgd in werk- of uitvoeringsprogramma's en andere afspraken.	
	De gestelde doelen in de Woonvisie worden in samenhang gezien met andere beleidsvelden en opgaven.	
	De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad.	
	Bij de totstandkoming van de Woonvisie belanghebbenden zijn betrokken.	

47 Bouwbedrijven, Huurdersbond, Idealis, Architectenbureaus, Notariskantoren, Woonstede, gemeente Veenendaal, gemeente Wageningen, provincie Gelderland, Ontwikkelaars, GGD, WAC, Vastgoedmonitor FoodValley, makelaars, SchuldHulpMaatje, POI, Vilente, Jongerenraad, dorpsraden en enkele kerkelijke organisaties.

48 Raadsvoorstel Woonvisie 2030, december 2015.

Deelvraag	Norm	Beoordeling
		<p>De Woonvisie 2030 is een visiestuk op hoofdlijnen, uitgewerkt in concrete actiepunten voor de periode 2016-2018. De belangrijkste uitgangspunten op het gebied van wonen staan in dit stuk verwerkt.</p> <p>De Woonvisie en het bijbehorende Actieprogramma is na 2018 niet meer herzien of bijgewerkt. Na het aflopen van de Woonvisie zijn er wel andere beleidskaders opgesteld, zoals de notitie Betaalbare huur- en koopwoningen, maar daarin wordt slechts één onderdeel van het woonbeleid belicht, namelijk betaalbaarheid en beschikbaarheid, zoals vastgelegd in spoor 3 van de Woonvisie (betaalbare woningvoorraad).</p> <p>Wanneer we de doelen van de Woonvisie bekijken, kunnen we concluderen dat deze in samenhang met andere beleidsvelden zijn opgesteld. Er is een link gelegd met het ruimtelijke beleid, duurzaamheidsdoelstellingen en het sociale domein. De Woonvisie 2030 is door de gemeenteraad vastgesteld. Bij de totstandkoming van de Woonvisie zijn belanghebbenden betrokken in een co-creatiefase, zoals de woningcorporaties, bouwbedrijven, huurderorganisaties etc.</p>

### 3.3. Regionale beleidskaders

*Welke regionale afspraken zijn er gemaakt ten aanzien van het woonbeleid?*

Op regionaal niveau werkt de gemeente Ede samen in de **regio FoodValley**. Dit is een regionale netwerkorganisatie tussen de acht gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Rhenen, Renswoude, Scherpzeel, Veenendaal en Wageningen. Deze gemeentelijk samenwerking is geregeld in de Gemeenschappelijke Regeling Regio FoodValley.

Binnen de regio wordt samenwerking gezocht met de twee provincies (Utrecht en Gelderland), onderwijs- en kennisinstellingen en ondernemers in de regio. Deze samenwerking is verankerd in de **Strategische Agenda**<sup>49</sup>. Ede maakt onderdeel uit van de sub-regio Foodvalley Zuid en maakt deel uit van de provincie Gelderland.

#### 3.3.1 Provincie Gelderland

Op het terrein van wonen werken de regiogemeenten samen. Vanaf 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio FoodValley afspraken gemaakt met de provincie Gelderland over de verdeling van het woningbouwprogramma in het kader van het **Kwalitatief WoonProgramma**. De provincie Gelderland heeft in het Kwalitatief WoonProgramma 3 (KWP) voor de periode 2010 – 2019 bepaald hoe veel woningen de verschillende regio's mogen bouwen, uitgewerkt in bandbreedtes (ook wel woningbouwcontingenten genoemd).<sup>50</sup> Uit gesprekken blijkt dat in deze periode de provincie Gelderland vrij stringent omging met deze contingenten en stevig stuurde op de afgesproken woningbouwaantallen. Deze koers is ingegeven door de situatie op de woningmarkt destijds:

*"In de loop van 2014 is de provinciale woonvisie Keuzevrijheid en Identiteit uit 2003 vervangen door een nieuw en actueel woonbeleid, als onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland. Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen. De focus verschuift van nieuwbouw naar het benutten van kansen en mogelijkheden in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad."<sup>51</sup>*

49 Twee uitgaven: Strategische Agenda 2015-2019 en Strategische Agenda 2020-2025.

50 Woonvisie Gelderland, Keuzevrijheid & Identiteit (KWP 3 2010-2019), 12 januari 2012. Voor 2010 was het KWP 2 van kracht (2005-2010)

51 GLD.info Woningmarkt in Gelderland 2014, 30 september 2019.

Deze koers heeft effect gehad op de realisatie van de gemeentelijk doelen. In gesprekken wordt aangegeven dat het destijds best heel lastig was om voor (nieuwbouw)plannen goedkeuring te krijgen van de provincie, helemaal als die niet pasten binnen de woningbouwcontingenten van de provincie.

Inmiddels is deze koers veranderd. Waar in de tijd van het KWP de focus lag op het temporiseren van de woningbouwaantallen, ligt nu de focus op de bouwproductie opschroeven. Daarbij wordt ook meer naar de kwalitatieve invulling van plannen gekeken, zo ligt er een focus op de betaalbaarheid van het wonen, blijkt uit de gesprekken. De provincie stuurt aan op het bouwen van sociale en middeldure woningen. Deze nieuwe ambities zijn verankerd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Zoals gezegd lijkt in dit stuk echt een omslag te hebben plaatsgevonden ten opzichte van de voorgaande jaren.

De belangrijkste doelen zijn: het versnellen van de woningbouw, meer betaalbare woningen en meer flexibele woonvormen. Op deze manier wil de provincie een bijdrage leveren aan de urgente bouwopgave. In de gehele provincie moeten er tot 2030 80.000 nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden. Er zijn een aantal 'doorbraakprojecten' aangewezen waar de provincie mogelijkheden ziet tot het versnellen van de bouwproductie. In Ede gaat het daarbij om het Enka Terrein en het Soma Terrein. In totaal maakt de Provincie €30 miljoen euro vrij om bij te dragen aan zo'n 50 woningbouwprojecten (in totaal een toevoeging van 45.000 woningen). De regionale woonagenda's (zie ook de paragraaf hieronder) blijven hierbij een belangrijk gereedschap voor de Provincie om te kunnen sturen op de samenwerking.

### 3.3.2 Regio Foodvalley

Vanaf 2014 werken de regiogemeenten samen in een **Regionale Woonagenda**, op verzoek van de provincie Gelderland<sup>52</sup>. In december 2014 heeft het portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke, Ordening, Wonen en Mobiliteit ingestemd met deze Woonagenda. Het doel van de Woonagenda uit 2014 is *"het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van specifieke doelgroepen als starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers."*<sup>53</sup> In de Regionale Woonagenda 2014 staan vier thema's centraal: 1) betaalbaarheid, 2) wonen, welzijn en zorg, 3) duurzaamheid en 4) kwaliteit van wonen. Bij het opstellen van de startnotitie kwalitatieve Woonvisie Ede was dit stuk nog in ontwikkeling. De Regionale Woonagenda had als doel alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen te laten agenderen. Eén van de onderwerpen is de woningbouwprogrammering. De afspraken in het KWP vormen hiervoor de basis.

In de zomer van 2017 heeft Regio FoodValley de **notitie Werken aan Extra woonkwaliteit in Regio Foodvalley** opgesteld. Het schrijven van de notitie past bij het thema 'kwaliteit van wonen' uit de in 2014 vastgestelde Regionale Woonagenda. De notitie is gebruikt als inspiratiebron om als regio samen na te denken over de thema's die de kwaliteit van het wonen in de regio de komende jaren zullen bepalen. Centraal staat in de notitie dat om de uitdagingen binnen het wonen in de regio goed aan te gaan, niet alleen gewerkt moet worden aan het faciliteren van de groei (kwantiteit), maar

52 Collegevoorstel, 24 november 2015.

53 Jaarplan Regio Foodvalley 2018, 15 december 2017.

vooral aandacht besteed dient te worden aan de kwalitatieve kant van vraag en aanbod. Daarbij is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van vitaal belang. De toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is in deze notitie verder uitgewerkt.

De notitie is de aanzet voor de **Regionale Woonagenda 2.0** voor 2018 - 2021<sup>54</sup>. In deze nieuwe Woonagenda staan de volgende thema's en opgaven centraal:

- Vergroten flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in FoodValley;
- Stimuleren van meer middenhuur in Regio Foodvalley in nieuwbouw en bestaande voorraad;
- Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit/gasloos bouwen voor nieuwbouw én bestaande voorraad;
- Inzicht in vormen van gewenste samenwerking voor wonen, welzijn, zorg incl. kwetsbare en bijzondere doelgroepen als arbeidsmigranten, alleenstaande minderjarige vreemdelingen en studenten;
- Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor transformaties en binnenstedelijke (her-)ontwikkelingen;
- Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor versterking van leefbaarheid in jaren '50-'70 wijken;
- Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet en verhuur, doorstroming en planvoorraad.

Het kwalitatief programmeren staat centraal: het toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, het aanbrengen van onderscheidend vermogen tussen woonplannen en het inspelen op veranderingen in de woningvraag. Dit kan bereikt worden door aandacht te besteden aan de techniek van programmeren: het vergroten van de flexibiliteit en adaptiviteit van plannen en overeenkomsten, waar nodig gebruik maken van alternatieve planvormen en tijdig en frequent monitoren van de woningmarktontwikkelingen. Aan het einde van de looptijd van de Regionale Woonagenda 2.0 heeft er een evaluatie plaatsgevonden. Uit deze evaluatie bleek onder andere dat de samenwerking in de regio op het gebied van wonen goed is en dat er een stevig netwerk wordt gecreëerd. Er is potentie voor meer resultaat en lokale doorwerking dan dat nu het geval is, daar de resultaten soms te vrijblijvend zijn. Duidelijke afspraken over implementatie en vervolg ontbreken nog. Als advies werd gegeven om vervolgspraken te normaliseren na het opleveren van producten. Ook kwam naar voren dat het proces van samenwerking een efficiëntieslag behoeft.

Het inhoudelijk herijken van de woonagenda, in aansluiting op actuele behoeften en dynamiek op de woningmarkt, werd ook in de evaluatie benoemd. Dit punt is opgepakt en heeft geleid tot het **Regionaal Actieprogramma Wonen 2021- 2024**<sup>55</sup>, wat gezien kan worden als een opvolger van de Woonagenda 2.0. Het actieprogramma vormt het uitgangspunt voor de verdere samenwerking op het gebied van wonen en de realisatie van de grote woonopgave van de acht regiogemeenten. De behoefte aan het verder afstemmen van de woningbouwopgave is groot, gezien de dynamiek en ontwikkelingen op de woningmarkt.

---

54 Regionale Woonagenda 2.0 2018-2021, 18 januari 2018.

55 Regionaal Actieprogramma Wonen 2021- 2024, 28 september 2021.

In het Actieprogramma worden drie woonopgaves gezien voor de komende jaren:

1. Een flink oplopend woningtekort en een daaruit voortkomende grote woningbouwopgave in Regio FoodValley. Deze bedraagt voor de Regio FoodValley 40.000 woningen tot 2040. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad van circa 155.000 woningen, betekent dit voor de toekomst een groei van circa 25%.  
Daarbij dringt de vraag zich op hoe het wonen betaalbaar gehouden kan worden voor inwoners. Voor de gemeente Ede betekent dit een opgave van 11.000 tot 15.000 woningen tot 2040. De gemeente conformeert zich aan deze doelstelling in het ruimtelijk beleid (in de Omgevingsvisie)<sup>56</sup>. Dit wordt bevestigd in de interviews. De groeiambitie is leidend geworden in ieders denken, zo blijkt.
2. De toenemende vergrijzing en de groei van het aandeel kwetsbare en bijzondere doelgroepen op de reguliere woningmarkt, die nieuwe eisen stelt aan de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. Men ziet een sterk toenemende vraag naar kleinere (levensloopbestendige) woningen, ook in de bestaande woningvoorraad.
3. De noodzaak tot verduurzaming van de woningvoorraad in lijn met het landelijke klimaatakkoord, het reduceren van CO<sub>2</sub>-uitstoot en duurzame gebiedsontwikkeling. Zowel voor de sociale als particuliere woningvoorraad ligt er een grote uitdaging.

### 3.3.3 De Groene Metropool

Naast de (sub)regionale samenwerking in de regio FoodValley, wordt er ook op een hoger schaalniveau samengewerkt tussen de regio FoodValley en de regio Arnhem-Nijmegen, onder de noemer de Groene Metropool. Deze samenwerking tussen de regio's, het Rijk, de provincies Utrecht en Gelderland en de Waterschappen wordt vastgelegd in de **Verstedelijkingsstrategie 2025-2040**. In 2022 wordt hiertoe een eerste aanzet gedaan met het Verstedelijkingsakkoord tussen de regio's en het nieuwe kabinet. Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan gebiedsuitwerkingen.

De belangrijkste reden voor de samenwerking op dit schaalniveau is de gezamenlijke opgave die door de regio's worden erkend. De Groene Metropool, zoals het gebied wordt genoemd, ziet haar inwoneraantal de komende jaren flink toenemen. Er wordt verwacht dat er tot 2030/2040 rond de 100.000 nieuwe woningen nodig zijn, waarvan 60.000 in de regio Arnhem-Nijmegen en 40.000 in de regio Foodvalley (zoals vastgelegd in het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland).<sup>57</sup> De inzet in de verstedelijkingsstrategie is hiermee in overeenstemming met de regionale en lokale ambities.

De Verstedelijkingsstrategie functioneert daarbij als routekaart. Het stuk bestaat uit twee onderdelen:

- Een contourennotitie, waarin de bouwstenen voor de strategie staan, uitgewerkt in scenario's.
- Een concept-verstedelijkingsstrategie, dit beschrijft waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) extra huizen en werklocaties gebouwd gaan worden.


De opgave ziet er als volgt uit:



56 Dierbaar Duurzaam Dynamisch Concept Omgevingsvisie Ede 2040, september 2021.

57 Procesbeschrijving en processchema Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen & Foodvalley, 1 december 2021.

### 3.3.4 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
3. Welke regionale afspraken zijn er gemaakt ten aanzien van het woonbeleid?	Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek bezien we of: Er zijn (SMART) beleidsdoelen en ambities geformuleerd.	

De samenwerking tussen de regiogemeenten onderling en met de provincie komen op het gebied van wonen vooral terug in de vorm van afspraken over de gezamenlijke bouwambitie. Er zijn heldere afspraken gemaakt over productieaantallen, waar alle partijen zich ook aan conformeren. Het zijn echter vooral intentie afspraken, welke sterk onderhevig zijn aan onderhandeling en veranderende visies van de betrokkenen zoals de Rijksoverheid, de provincie, de regio en de buurgemeenten. Het is daarbij een proces van geven en nemen en daarmee ook een steeds veranderend speelveld. De daadwerkelijke realisatie is dan weer sterk afhankelijk van de voortgang in elke gemeente afzonderlijk.

Uit gesprekken met betrokken ambtenaren, wethouders en medewerkers van de Provincie blijkt dat de gemeente Ede in de regio een leidende rol in neemt, hiermee kan zij haar eigen stempel drukken. Tegelijkertijd is niet altijd duidelijk wie uitvoering gaat geven aan de afspraken en hoe groot de meerwaarde van het vervullen van de verbindende rol uiteindelijk is (zie ook paragraaf 4.1.3).

## 4 De uitvoering van het woonbeleid

Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoering van het woonbeleid van de gemeente vanaf 2014. Er wordt ingegaan op welke instrumenten zijn ingezet om het geformuleerde woonbeleid te verwezenlijken, hoe de monitoring is verlopen en welke prestatieafspraken er zijn gemaakt. Ook wordt aandacht besteed aan het geformuleerde woonbeleid in relatie tot veranderende maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Dit hoofdstuk beantwoordt de deelvragen onder het thema uitvoering.

### 4.1 Instrumenten en maatregelen

*Welke instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?*

*Met welke partijen wordt samengewerkt rondom het woonbeleid en welke afspraken liggen daaraan ten grondslag?*

Voor het in kaart brengen van de door de gemeente Ede ingezette beleidsinstrumenten en maatregelen grijpen we terug op figuur 1 uit paragraaf 2.1, waarin een ideaalmodel van de instrumentenkoffer van gemeenten op het gebied van wonen is weergegeven. De volgende instrumenten worden daarbij onderscheiden: geld, regels, samenwerking en afspraken, communicatie.

#### 4.1.1 Geld

De gemeente zet verschillende gelden in om te kunnen sturen in het woondomein. Zo kunnen inwoners sinds 2020 gebruik maken van de **Toekomstbestendig Wonen lening**. Met deze lening kunnen inwoners (eigenaar-bewoners) van de gemeente Ede maatregelen in hun woning toepassen ten behoeve van energiebesparing en -opwekking, levensloopbestendigheid en funderingsherstel en asbestsanering. Voor 2020 werd in Ede een voorganger van deze lening ingezet, de Stimuleringslening duurzaamheid, welke van 2016 tot 2020 in werking was<sup>58</sup>. In 2019 is de provincie Gelderland gestart met een vergelijkbare regeling, de 'Toekomstbestendig Wonen lening'. Gemeenten in Gelderland kunnen bij de provinciale regeling aansluiten. Aansluiten bij de provinciale regeling biedt een aantal voordelen. De provinciale regeling biedt meer leenvormen voor meer maatregelen en door cofinanciering vanuit de provincie kan de gemeente bestaande fondsen langer inzetten.<sup>59</sup> Om die reden is in Ede in 2020 besloten de bestaande Stimuleringsregeling om te vormen naar de Toekomstbestendig Wonen lening.

58 In de periode 2016-2019 zijn er ruim 700 Stimuleringsleningen verstrekt via SVn. Het betreft een revolverend fonds (rente en aflossingen worden ingezet voor het verstrekken van nieuwe leningen), de gemeente heeft het fonds niet hoeven aanvullen met eigen middelen.

59 Raadsvoorstel, 9 april 2020.



Het verstrekken van deze leningen gebeurt door de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN). Uit de programmarekening van 2020 blijkt dat het revolverende karakter van dit fonds voldoende blijkt, en dat er geen aanvullingen met middelen van de gemeente nodig was. Het totale fonds is met 2,8 miljoen euro afgeroomd. Er was tevens ruimte om de nieuwe categorie duurzaamheidsleningen toekomstbestendig wonen in de gemeente Ede te 'voeden' met € 0,9 miljoen (vanuit de bestaande categorie stimuleringsrekening particulieren). <sup>60</sup>

Een andere lening die de gemeente geruime tijd heeft ingezet is de **Starterslening**. Deze is tussen 2012 en 2017 in werking geweest. Deze lening is in 2017 ingetrokken, omdat het maximaal vastgestelde plafond van €9,6 miljoen aan verstrekte leningen is bereikt. Het plafond is als hard kader door de raad als mandaat aan het college meegegeven.<sup>61</sup> De lening is ook geëvalueerd aan het einde van de looptijd. In de periode juli 2012 t/m september 2017 zijn er in totaal 439 leningen verstrekt. Er is in 2017 geconcludeerd dat de Starterslening niet meer hetzelfde effect heeft als bij de invoering ervan, door de veranderingen in de woningmarkt: De kopersmarkt is meer overgegaan in een verkopersmarkt, waar dergelijke regels een koopstarter met een Starterslening feitelijk uit de markt prijzen.<sup>62</sup> In het verleden was er ook een brede verhuiskostenvergoeding beschikbaar in de gemeente Ede, nu is alleen nog de wettelijke verhuiskostenvergoeding voor huurders bij sloop of renovatie beschikbaar.

Het grondbeleid van de gemeente Ede is vastgelegd in de **Nota Grondbeleid**.<sup>63</sup> Deze Nota vormt de leidraad voor hoe er in de gemeente wordt omgegaan met (de ontwikkeling van) grond, zodat het grondbeleid bijdraagt aan de ambities en doelen van de gemeente. Het uitgangspunt van de Nota Grondbeleid 2016-2020 is situationeel grondbeleid, waarbij per situatie een afweging gemaakt wordt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Hiermee kiest de gemeente om al dan niet actief gronden aan te kopen en daarmee haar sturingspotentieel te vergroten. Gemeentelijke sturing op de woningbouw is tenslotte gemakkelijker vanuit een eigendomspositie dan vanuit een positie van afhankelijkheid. De gemeente maakt tot op heden de keuze om alleen actief grond aan te kopen in die gevallen waarin de grond naar verwachting nodig is voor het realiseren van maatschappelijke doelen. De gemeente streeft naar verkleining van de grondportefeuille en overweegt daarom ook grond te verkopen. Risicobeheersing en risicomanagement blijven belangrijke aandachtspunten in deze nota.<sup>64</sup>

De nieuwe Nota Grondbeleid uit 2022 laat wederom een reactie op marktveranderingen zien. Het uitgangspunt blijft situationeel grondbeleid, maar wel met een proactieve rol voor de gemeente in het ondersteunen van initiatieven vanuit de markt en samenleving waar dat kan, en met de mogelijkheid zelf grond in ontwikkeling te brengen als gemeente. Tegelijkertijd moet het grondbeleid bijdragen aan goede ruimtelijke afwegingen om te kunnen omgaan met de opgaven die op de gemeente afkomen.<sup>65</sup>

---

60 Programmarekening 2020, 13 april 2021.

61 Raadsbesluit, 7 december 2017.

62 Evaluatie Starterslening Ede, 23 november 2017.

63 Nota Grondbeleid 2016-2020 en Nota Grondbeleid 2022, in de tussentijd is er sprake geweest van een interim Nota.

64 Rekenkameronderzoek beheersing grondexploitaties Ede, januari 2022.

65 Nota Maatschappelijk Ondernemend Grondbeleid, januari 2022.

## 4.1.2 Regels

Er is een aantal landelijke vastgestelde kaders, zoals de toepassing van de **Ladder voor duurzame verstedelijking** bij woningbouwplannen, het **Bouwbesluit** en de **Leegstandswet**.

Daarnaast zijn er in Ede een aantal lokaal geldende regels en afspraken. Zo wordt er in de gemeente gebruik gemaakt van een **Huisvestingsverordening**. Dit is een instrument dat de gemeente inzet om te sturen op woonruimteverdeling van sociale huurwoningen in eigendom van de woningcorporaties. De eerste huisvestingsverordening stamt uit 2015. Deze is vervolgens in 2016 en 2019 na aanpassing opnieuw vastgesteld. In 2016 is de urgentieregeling<sup>66</sup> herzien. In 2019 zijn vergunninghouders in de huisvestingsverordening 2019 opgenomen als lokale woonurgentie categorie, zoals wettelijk bepaald. Ook zijn er aanvullende bepalingen opgenomen over mantelzorgurgentie.

Een belangrijke andere toevoeging is dat in 2019 een (her)invoering van het onttrekkingsstelsel is opgenomen<sup>67</sup>. De aanleiding hiervoor is gelegen in het feit dat uit recente jurisprudentie blijkt dat de huidige bestemmingsplansystematiek geen rem zet op het omzetten van zelfstandige, in onzelfstandige woonruimte (verkamering).

Naast de huisvestingsverordening bestaat er in Ede ook een **Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur**. Deze verordening is in 2020 vastgesteld<sup>68</sup>. Met de verordening wordt een instrument gecreëerd voor het uitvoeren van doel twee en drie van de beleidsnotitie Betaalbare huur en koopwoningen uit 2019: doel 1) zorgen voor voldoende sociale woningen, 2) zorgen dat deze bij de juiste doelgroep terecht komen en 3) zorgen dat ze langere tijd voor deze doelgroep beschikbaar blijven. In de doelgroepenverordening wordt nader uitgewerkt voor welke doelgroepen woningen in de categorieën sociale huur, sociale koop en middeldure huur bedoeld zijn, waardoor geborgd wordt dat deze woningen ook daadwerkelijk bij de groepen terecht komen waarvoor ze bedoeld zijn. De bewijslast hiervoor wordt bij de verkopende/verhurende partij neergelegd. Daarnaast wordt in de doelgroepenverordening ook de instandhoudingstermijn binnen de categorie bepaald. Dit sturingsinstrument is vooral bedoeld om huishoudens met een jaarinkomen tot 50.000 euro ((lage) middeninkomens) die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning te kunnen huisvesten in sociale koopwoningen en middeldure huurwoningen die voor hen bedoeld zijn. Reden hiervoor is dat de gemeente signaleert dat er wel woningen in dat segment worden gerealiseerd, maar dat deze woningen in de praktijk bij hogere inkomensgroepen terecht komen (bijvoorbeeld door prijsverhoging bij mutatie). Om hier grip op te houden is er ook een instandhoudingstermijn per categorie vastgesteld.

---

66 Via de urgentieregeling kunnen woningzoekenden in nood (sociale, relationele, financiële of medische redenen) voorrang op een sociale huurwoning krijgen. Hiervoor moeten zij een urgentieverklaring aanvragen. Een onafhankelijke commissie beoordeelt de aanvragen.

67 Per 1 juli 2019 is de Huisvestingsverordening van Ede aangepast waardoor er nu ook een onttrekkingsvergunning benodigd is voor verkamering en splitsing. Onttrekken van een woning: het gebruik van een woning voor een andere functie, zoals kamerverhuur.

68 Raadsvoorstel, 17 december 2020.

In 2022 is de Verordening doelgroepen geëvalueerd en aangepast<sup>69</sup>. De verschillen ten opzichte van de versie van 2020 zitten vooral in de definities van prijssegmenten, deze zijn aangepast naar de huidige **marktontwikkelingen (zo is de grens voor middenhuur opgetrokken naar € 1.000 p/m met een bijbehorende jaarinkomensgrens van maximaal € 55.000)**.

Om koopwoningen langdurig beschikbaar en bereikbaar te houden voor de doelgroep (huishoudens met een jaarinkomen tot circa €50.000), heeft de gemeente Ede in 2020 een fonds KoopGarant ingevoerd<sup>70</sup>. Kopers die tot de inkomensgroep behoren kunnen korting krijgen op de aanschaf van een woning. Via een terugkoopregeling houdt de gemeente de woningen ook voor volgende kopers beschikbaar en betaalbaar. Om de regeling te financieren is er € 1 miljoen overgeheveld van de reserve Starterslening (die niet meer wordt ingezet) naar het fonds Koopgarant.

De **Wet Maatschappelijke Ondersteuning** die in 2015 in werking is getreden maakt gemeenten verantwoordelijk voor de zelfredzaamheid en participatie van mensen met een beperking (fysiek of psychisch). Het doel van de wet is mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Inwoners van de gemeente kunnen aanspraak maken op een algemene of maatwerkvoorziening<sup>71</sup>. Op het gebied van wonen gaat het dan om voorzieningen die het zich kunnen verplaatsen binnen en buiten de woning bevordert (bijvoorbeeld hulpmiddelen voor de door- en toegankelijkheid van een woning, zoals het gebruik van een traplift). In de gemeente kunnen inwoners via het loket WMO een ondersteuningsvraag indienen.

#### 4.1.3 Samenwerking en afspraken

Naast meer 'tastbare' instrumenten zoals geld en wettelijke regels kunnen gemeenten ook zachtere instrumenten inzetten ten behoeve van het woonbeleid, namelijk door samen te werken met partners en afspraken te maken. We gaan in deze paragraaf in op de samenwerking intern bij de gemeente, de samenwerking met woningcorporaties en huurdersverenigingen en de regionale/provinciale samenwerking. Ook de samenwerking met overige partners komt aan bod.

##### Samenwerking intern

Uit de interviews blijkt dat er intensief wordt samengewerkt met andere domeinen binnen de gemeente, zoals op het gebied van duurzaamheid, met het sociale domein en het ruimtelijke domein. Dit gebeurt bijvoorbeeld in het **Integraal Portefeuillemanagement Wonen (IPW)** en het **Integraal Planatelier Overleg (IPO)**. Met het IPW wordt inzicht gegeven in alle huidige en toekomstige woningbouwplannen van de gemeente. Deze worden integraal besproken om per plan een goede belangenafweging te kunnen maken (zie paragraaf 4.2). In het IPO worden op planniveau alle (doorgaans kleine) plannen besproken die afwijken van het bestemmingsplan. Integraal wordt vervolgens bepaald of een plan past in het huidige beleid of welke randvoorwaarden gesteld moeten worden als een plan door mag gaan.

Betrokken ambtenaren geven in de interviews aan dat in het verleden (acht tot tien jaar geleden) de samenwerking tussen de domeinen minder intensief was, maar eerder ieder voor zich vanuit zijn eigen beleid. Dit kwam ook omdat er in die periode minder capaciteit op de afdeling wonen zat. Inmiddels is er binnen de gemeente 4 FTE beschikbaar voor dit thema, verdeeld over vijf mensen.

69 Raadsvoorstel, 7 april 2022.

70 Raadsbesluit, 3 december 2020.

71 Verordeningen Maatschappelijke Ondersteuning.

De afdeling wonen geeft in het interview aan dat ondanks de intensieve samenwerking tussen de verschillende domeinen, de afdeling soms wordt verrast door beleid dat door andere domeinen wordt vastgesteld, terwijl dit beleid van impact is op het woondomein. In gesprekken komt naar voren dat de afdeling wonen hierin ook een rol ziet weggelegd voor de raadsleden, namelijk dat zij bij besluitvorming op andere thema's dan wonen zelf de ambitie van het woonbeleid in hun achterhoofd houden.

Bovendien geeft de afdeling wonen aan dat de intensieve samenwerking tussen de verschillende domeinen binnen een project ook kan leiden tot interne spanningen. Een project raakt meerdere domeinen en elk domein heeft zijn eigen doelstellingen. Soms conflicteren deze. De afdeling wonen heeft weinig manoeuvreerruimte als het gaat om de woningbouwprogrammering. De verschillende prijssegmenten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021<sup>72</sup> moeten vrij strikt worden gehanteerd met het oog op de betaalbaarheid en de politieke wens daartoe. Het is dan ook niet mogelijk om de realisatie van dit aanbod bij nieuwbouw of herstructurering steeds maar uit te stellen. Ook al is dit soms wellicht wenselijk gegeven te realiseren grondopbrengsten, andere kwalitatieve eisen of de business case van een ontwikkelende partij.

Hierbij geven de geïnterviewden aan dat iedereen zich realiseert dat ook de betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden, maar dat dit door bredere (financiële of kwalitatieve) afwegingen wel onder druk kan komen te staan in woningbouwprojecten. Dit dilemma kan leiden tot fricties tussen de beleidsvelden en ingewikkelde discussies. De afdeling wonen zou in de toekomst graag meer over dit spanningsveld en bijbehorende dilemma's in gesprek willen gaan met het bestuur en de gemeenteraad, en hun de keuzes en consequenties nadrukkelijker willen voorleggen. Op welke manier dat kan worden vormgegeven moet nog worden uitgedacht.

### **Samenwerking met woningcorporaties en huurdersverenigingen**

Bij het opstellen en uitvoeren van het woonbeleid in de Woonvisie zijn woningcorporaties en huurdersverenigingen belangrijke partners van gemeenten. Afspraken met deze partijen zijn verankerd in de prestatieafspraken (zie hiervoor ook paragraaf 4.5).

Op 1 januari 2022 zijn de twee grootste woningcorporaties Plicht Getrouw en Woonstede gefuseerd. Woonstede en Plicht Getrouw hebben een gezamenlijk bezit van 8.445 woningen in Ede. Daarnaast zijn er een aantal woningcorporaties actief in de gemeente met een (veel) kleiner woningbezit: Habion, Mooiland en Woonzorg Nederland. In het geval van deze drie corporaties is er sprake van lopende werk- en prestatieafspraken die in het verleden meerjarig zijn vastgesteld. In Foodvalley-verband werken de corporaties Woonstede en Plichtgetrouw met zeven andere corporaties met een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem genaamd Huiswaarts.

Met de Huurdersbond Ede e.o., Woonstede en Huurdersorganisatie Plicht Getrouw maakt de gemeente al jarenlang prestatieafspraken over (sociale) volkshuisvesting en de woonopgaven in de gemeente Ede. Voor de jaren 2017 tot en met 2021 zijn de gezamenlijke ambities, doelstellingen en afspraken vastgelegd in een [Raamovereenkomst 2017-2021](#)<sup>72</sup>. Vervolgens wordt er per jaar een jaarschijf vastgesteld, met verdere afspraken voor dat aankomende jaar, gebaseerd op de raamovereenkomst. In 2021 is de Raamovereenkomst 2021-2025<sup>73</sup> vastgesteld (zie paragraaf 4.5 voor meer informatie hierover).

---

72 Raamovereenkomst 2017-2021, 13 december 2016.

73 Raamovereenkomst 2021-2025, 23 november 2020.

Betrokken ambtenaren en wethouders geven in de interviews aan dat in 2020 de gemeente Ede samen met Woonstede het **Dedicated team** heeft opgericht, met als doel dat beide partijen de samenwerking met elkaar meer gaan opzoeken om de sociale woningbouwopgave goed te laten landen. Vanuit de gemeente zitten de afdelingen wonen en grondzaken en ruimtelijke ontwikkeling bij het overleg. In het overleg wordt met elkaar besproken tegen welke knelpunten partijen aanlopen en informeren partijen elkaar als er nieuwe projecten of initiatieven op stapel liggen. Ook brengt de gemeente ontwikkelaars in contact met Woonstede indien voor Woonstede interessant (de gemeente trekt zich vervolgens terug uit de onderhandelingen tussen Woonstede en de ontwikkelaar). In het team wordt, zo geven betrokken ambtenaren vanuit de gemeente aan, open met elkaar gesproken. Het overleg geeft een basis voor onderling vertrouwen en er ontstaat begrip voor elkaars leefwerelden. Dit is anders ten opzichte van het verleden, toen de samenwerking met de woningcorporatie minder intensief was.

Uit het gesprek met de Huurdersbond Ede blijkt dat zij bekend zijn met het *Dedicated team*. De Huurdersbond merkt op dat de gemeente en Woonstede vaker met elkaar in gesprek gaan dan met de huurdersvereniging, en daardoor sneller op één lijn zitten. De geïnterviewden benoemen dat deze ervaring in het verleden ook werd gedeeld door de Huurdersvereniging Plicht Getrouw<sup>74</sup>. De Huurdersbond heeft ten aanzien van het opstellen van de prestatieafspraken het idee minder betrokken te worden. Bij alle besprekingen zijn ze erbij, maar wat er bilateraal tussen de gemeente en de corporatie gebeurt, bijvoorbeeld in het *Dedicated team*, zijn zij minder van op de hoogte. De ambtelijke organisatie geeft aan dat het *Dedicated team* erg op de uitvoering gericht is. Overleggen rondom de prestatieafspraken komen daarin niet aan bod. Het maken van afspraken hierover vindt plaats aan de tafel van de prestatieafspraken, hierbij is de Huurdersbond aanwezig.

### **Samenwerking met de provincie Gelderland en in de regio Foodvalley**

Betrokken ambtenaren, wethouders en medewerkers van de provincie geven in de interviews aan dat de samenwerking tussen de gemeenten en de provincie Gelderland goed is. Als wordt gevraagd naar de samenwerking, wordt door betrokkenen veelal de grote omslag in het beleid vanuit de provincie van de afgelopen jaren benoemd. Tot voor kort, in de periode 2015 tot 2017, moest de gemeente nog temporiseren in de woningbouwprogrammering, tegenwoordig wordt het bouwen vanuit de provincie gestimuleerd (zie ook paragraaf 3.3). De gesproken betrokkene vanuit de provincie vult dit aan met dat de provincie voorheen een kwantitatieve sturing voerde, waarbij de provincie de kwantitatieve woonopgave per gemeente en kern omschreef, en tegenwoordig meer kwalitatief naar de opgaven kijkt. Ook zijn de woningbouwcontingenten losgelaten.

Op regionaal niveau werkt de gemeente samen in de regio Foodvalley (zie ook paragraaf 3.3). Uit de gesprekken met betrokken ambtenaren (van de regio en gemeente) en wethouders blijkt dat deze samenwerking stevig is, en dat Ede daarin de rol van "kartrekker" op zich neemt. Het maken van afspraken zit daarbij vooral op ambitie en intentieniveau, geeft één van de betrokkenen aan. Er wordt heel veel overlegd, in allerlei gremia, maar wie het uiteindelijk verder brengt is niet altijd duidelijk. Men ziet dat Ede als grote stad daarbij de verbindende factor is en hard trekt aan de samenwerking, maar dat de opbrengst daarvan voor Ede niet altijd duidelijk is.

---

74 In de interviews is alleen gesproken met de Huurdersbond Ede (van corporatie Woonstede). De Huurdersvereniging PlichtGetrouw is na de fusie tussen Woonstede en PlichtGetrouw overgegaan in de Huurdersorganisatie Bennekom. De Huurdersbond Ede en Huurdersorganisatie Bennekom werken nauw samen.

### Samenwerking met overige partners

Naast de samenwerking met woningcorporaties, huurdersverenigingen en de provincie Gelderland werkt de gemeente ook samen met andere partijen. Onder andere in het co-creatieproces van de Woonvisie zijn zij betrokken geweest (zie ook paragraaf 3.2).

In 2016 is de gemeente een publiek – private samenwerking aangegaan met woningcorporaties en ontwikkelaars over het project 200 + 200. Dit is een project om versneld 400 sociale huurwoningen te realiseren (200 structureel plus 200 tijdelijk). Dit voornemen is eind 2015 vastgesteld. De ambitie om de betaalbare voorraad versneld te laten groeien was er dus al voor de Beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen uit 2019. Het project is ontstaan uit de fors toenemende vraag naar extra sociale huurwoningen waaronder huisvesting statushouders, de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, uitstroom vanuit het beschermd wonen en de recreatieparken. Met marktpartijen en corporaties zijn concrete afspraken vastgelegd voor diverse locaties.<sup>25</sup>

Regionaal wordt er met marktpartijen (bouwbedrijven, ontwikkelaars) en andere organisaties (banken, makelaars) samengewerkt in de Vastgoedmonitor (zie ook paragraaf 4.2). Daarnaast wordt er regionaal samengewerkt met marktpartijen en andere organisaties in de Bouwsociëteit de Vallei. Deze sociëteit treedt op als kennisorganisatie op het gebied van bouwen, wonen en onroerend goed.

Het is echter niet in de stukken terug te vinden op welke wijze er structureel, ook na vaststelling van de Woonvisie, invulling wordt gegeven aan de samenwerking met andere partijen, los van de anterieure overeenkomsten die worden gesloten met initiatiefnemers van projecten. Bijvoorbeeld voor het verder aanscherpen of actualiseren van het actieprogramma zoals was vastgelegd.

Een aantal geïnterviewde belangenbehartigers gaf in de interviews aan dat er altijd ruimte is voor hun inbreng, zowel bij de gemeenteraad als bij het college en het ambtelijk apparaat, maar dat niet altijd duidelijk is wat met de voorstellen en ideeën wordt gedaan. Er zou volgens deze partijen juist meer ruimte moeten zijn voor participatie van en communicatie en samenwerking met inwoners van de gemeente, juist om plannen ook doorgang te laten vinden. Als mensen niet tijdig worden betrokken, speelt het risico dat je verzandt in bezwaarschriften en procedures, wat vertragend kan werken. Ook geven de geïnterviewde belangenbehartigers aan de indruk te hebben dat de communicatie tussen de verschillende afdelingen bij de gemeente niet altijd optimaal is.

#### 4.1.4 Communicatie en informatie

De instrumenten **communicatie en informatie** kunnen gemeenten inzetten om uit te dragen welk beleid er wordt gevoerd, intern en naar externe partners en inwoners van de gemeente. Het opstellen van een Woonvisie en het bijbehorende participatietraject is daar één onderdeel van. Bij het opstellen van de Woonvisie hebben verschillende bijeenkomsten met belanghebbenden en partners van de gemeente plaatsgevonden, om de Woonvisie in co-creatie met belanghouders op te stellen (zoals een bijeenkomst waar co-creanten konden reageren op een concept van de Woonvisie op 5 november 2015). De gemeente informeert inwoners over het wonen in Ede, bijvoorbeeld door een pagina als [socialekaart.ede.nl](http://socialekaart.ede.nl), waar inwoners terecht kunnen voor vragen over allerlei thema's gelinkt aan het wonen (bijvoorbeeld over woonvormen, woningaanpassingen, veilig wonen en verhuizen).

### Conclusie instrumenten

In de interviews met zowel ambtenaren als wethouders wordt aangegeven dat er in Ede een breed palet aan instrumenten wordt ingezet, maar dat daarbij wel steeds een afgewogen keuze wordt gemaakt of en hoe deze instrumenten zouden doorwerken in Ede. Men geeft aan scherp aan te wind te willen varen als het gaat om mogelijkheden en sturingsinstrumenten in het wonen. Maar de afweging van nut, toepasbaarheid en het effect moet daarbij steeds worden gemaakt. Zo is er bewust voor gekozen om geen opkoopbescherming<sup>76</sup> in te voeren. Ambtenaren geven aan dat er onderzoek is gedaan en dat daaruit naar voren is gekomen dat het opkopen van goedkope woningen door beleggers in Ede beperkt voorkomt. In 2021 is dit zelfs sterk afgenomen vanwege de invoering van de verhoogde overdrachtsbelasting voor beleggers en de prijsstijgingen in de markt. Invoering van de opkoopbescherming is volgens hen een ingrijpende en tijdrovende exercitie waarbij het te verwachten resultaat zeer beperkt is. Vandaar dat door hen geadviseerd is om dit vooralsnog niet te doen en desnoods nog wat extra onderzoek toe doen over 2021 en 2022.

## 4.2 Monitoring en evaluatie

*Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid verlopen?*

In de Woonvisie 2030 is uitgesproken dat er jaarlijks door middel van co-creatie een **monitoring van de Woonvisie en het actieprogramma** zal plaatsvinden. De monitoring van de woonvisie wordt gekoppeld aan de jaarlijkse cyclus van de Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). Aan het eind van het kalenderjaar worden de uitgangspunten vastgesteld voor het MPG van het jaar daarop<sup>77</sup>. De resultaten kunnen dan meegenomen worden in de Voorjaarsnota. Uit de stukken wordt echter niet duidelijk of dit ook op deze manier is uitgevoerd. In het MPG van opvolgende jaren wordt de Woonvisie slechts terloops benoemd en wordt nergens gesproken over monitoring en evaluatie van de Woonvisie.<sup>78</sup>

In 2017 is het **Integraal Portefeuillemanagement Wonen (IPW)** in het leven geroepen<sup>79</sup>. Het IPW is opgezet omdat de behoefte ontstond aan een overzicht van alle woningbouwplannen in de gemeente. Uit de interviews komt naar voren dat deze behoefte voortkwam uit het beleid dat de provincie Gelderland vanaf 2017 voerde. De gemeente moest vanaf 2017 temporiseren in de woningbouwprogrammering. Met het IPW werd integraal afgestemd in welke woningbouwprojecten er energie zou worden gestoken. Tegenwoordig vindt het IPW plaats om integraal te kunnen sturen op de juiste balans tussen woningbehoefte en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, en om een goede belangenafweging te kunnen maken. Het IPW biedt daarnaast een overzicht van alle woningbouwplannen in de gemeente.

---

76 Motie ingediend door GroenLinks, ChristenUnie, SGP, PvdA en EdeNu tot het uitvoeren van onderzoek van instrumenten voor speculatiebeding, 3 juni 2021.

77 Woonvisie 2030, p. 46.

78 Een uitzondering is de MPG uit 2016, waar ook wordt gerefereerd aan het stuk van Companen, de kwalitatieve toets en afwegingskader voor nieuwe initiatieven.

79 Voortgangsnotitie 1ste fase Integraal Portefeuillemanagement Wonen (IPW), 23 november 2017.

Twee keer per jaar (in januari en juli) wordt de woningbibliotheek als databron van het IPW geüpdatet. Dit leidt tot een geactualiseerd inzicht in de plancapaciteit, verdeeld in twee categorieën, te weten:

- Harde plancapaciteit: ontwikkelruimte opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen.
- Zachte plancapaciteit: plannen of ideeën die nog niet opgenomen zijn in een vastgesteld bestemmingsplan, maar waarvoor bestuurlijk al wel richtinggevende uitspraken zijn gedaan bijvoorbeeld in de vorm van een principebrief, projectdocument dan wel een andere bestuurlijke uitspraak.

De totale capaciteit in beeld krijgen, vormde bij het opstellen van de woningbibliotheek om meerdere redenen een uitdaging omdat:

- De particuliere plannen en de gemeentelijke plannen niet in één centrale administratie werden bijgehouden.
- De gemaakte plannen continu aan wijzigingen onderhevig zijn.
- De status van diverse plannen niet altijd helder was.

Voortgangsrapportage van het IPW worden aangeboden aan de gemeenteraad in combinatie met de **Nota's Woningbouwproductie**. In deze nota's wordt (feitelijk) teruggeblikt op de realisatie van woningen in de gemeente in dat jaar (zie ook paragraaf 4.1.2)

Naast inzicht in de woningbouwproductie worden ook andere afspraken gemonitord. Zo wordt er bij de overgang naar een nieuwe huisvestingsverordening een **monitor van de woonruimteverdeling** geproduceerd, die ook wordt gedeeld met de gemeenteraad. Het uitgeven van deze monitor heeft tenminste één keer plaatsgevonden, bij de overgang van de Huisvestingsverordening 2016 naar de Huisvestingsverordening 2019. In de monitor wordt ingegaan op de woningtoewijzingen en urgenties (in aantallen) door de woningcorporaties.<sup>80</sup>

Regionaal wordt er daarnaast gewerkt met de **Vastgoedmonitor Foodvalley**. Deze monitor is opgericht in januari 2007 op initiatief van een aantal ondernemers actief binnen de vastgoedsector in de regio Foodvalley, en is vormgegeven in een stichting. Inmiddels hebben allerlei publieke en private partijen, zoals de regionale gemeenten en corporaties, zich bij de stichting aangesloten en fungeert de stichting als een platform voor gezamenlijk onderzoek en overleg binnen de regio. In 2015 is deze uitgebreid met de Projectenmonitor; dit is een monitor waarmee de effecten op het faseren en doseren van het woningbouwprogramma inzichtelijk worden gemaakt. De Projectenmonitor is een tool voor het maken van regionaal en lokaal volkshuisvestelijk beleid en deze wordt ook gebruikt voor de kwantitatieve woningbouwafspraken van de regio.<sup>81</sup>

De stichting produceert rapportages over de woningmarkt in de regio Foodvalley en er worden regelmatig symposia georganiseerd om deelnemers van de monitor en partners bij te praten, blijkt ook uit de interviews.

Uit interviews blijkt dat er met de huidige wijze van monitoring een nieuwe weg is ingeslagen. Er is de afgelopen jaren veel tijd gestoken in het ontwikkelen van een **lokale woningbouwmonitor**. Binnen de ambtelijke organisatie is er capaciteit vrijgemaakt voor het ontwikkelen en vullen van deze monitor. Door deze aanpak zijn alle informatie en cijfers over woningbouwplannen nu op één plek te vinden. Er wordt wel aangegeven dat het geen gemakkelijk opgave is om alles bij elkaar te brengen, het vraagt veel inzet om bij verschillende afdelingen de juiste informatie los te krijgen.

---


80 Monitor woonruimteverdeling, 6 juni 2019.

81 Voortgangsrapportage regio Foodvalley 2015-2016, 21 september 2016.



Deze monitor brengt niet alleen woningbouwaantallen (kwantiteit) in beeld, maar ook fasering, categorieën (huur/koop), prijssegmenten, etc. (kwaliteit). De bestaande voorraad komt niet in deze monitor terug. De monitor is niet openbaar en vrij toegankelijk en wordt niet expliciet met de gemeenteraad gedeeld. Volgens de ambtenaren zal de gemeenteraad twee keer per jaar middels een notitie geïnformeerd worden over de stand van zaken met betrekking tot de plancapaciteit.

#### 4.2.1 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
5. Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid verlopen?	Er vindt monitoring en evaluatie plaats van de uitvoering van de beleidsdoelen.	
<p>Allereerst moet gesteld worden dat er geen integrale monitoring en evaluatie van (de doelen in) de Woonvisie heeft plaatsgevonden. Hetzelfde geldt voor de prestatieafspraken<sup>82</sup>. Tegelijkertijd is er wel veel informatie en cijfermateriaal terug te vinden, bijvoorbeeld in de nota's woningbouwproductie. Deze informatiebronnen geven echter een vrij eenzijdig beeld met een sterke focus op de nieuwbouwproductie. In de monitoring is er minder oog voor de andere beleidsdoelen uit de oorspronkelijke woonvisie die zich richten op de bestaande woningvoorraad en de meer kwalitatieve sporen uit de woonvisie zoals een gevarieerde opbouw van wijken en dorpen, duurzaamheid en levensloopbestendigheid, wonen met een hoog voorzieningenniveau en wonen in het groen.</p> <p>Het ontbreken van monitoring en evaluatie van deze meer kwalitatieve doelstellingen (minder goed uit te drukken in aantallen) hangt mogelijk ook samen met de aard van deze oorspronkelijk doelstellingen in de Woonvisie (weinig SMART), en het ontbreken van actuele concrete actiepunten op deze thema's (de laatste stammen uit 2018, met het aflopen van het actieprogramma).</p>		

### 4.3. Doelrealisatie

*Zijn de doelen gerealiseerd, bijgesteld en/of ligt de gemeente op koers?*

De acht pijlers die opgesteld zijn in de Woonvisie zijn in een Actieprogramma vertaald naar concrete actiepunten waaraan het college wil werken (zie paragraaf 3.1.2). Het Actieprogramma heeft een doorlooptijd van 2016 tot 2018. De uitvoering van de Woonvisie op de korte termijn staat daarbij centraal. Het is de bedoeling dat het Actieprogramma steeds wordt aangescherpt en bijgeschaafd, op basis van input van betrokkenen rondom het wonen, gegevens over de marktsituatie en realisatiegegevens. Hiermee wordt bepaald in hoeverre de geformuleerde woonambities worden verwezenlijkt.

Uit het dossieronderzoek is niet aangetroffen of en op welke wijze het Actieprogramma 2016-2018 is geëvalueerd aan het einde van de looptijd. Uit correspondentie met ambtenaren blijkt dat er geen actualisatie van het Actieprogramma na 2018 heeft plaatsgevonden. Het was destijds wel de bedoeling dat dit zou gebeuren (met het aantrekken van een nieuwe medewerker), maar de focus kwam al snel te liggen op meer grip krijgen op het woningbouwprogramma, hiervoor werd toen het IPW opgestart.

82 Uit correspondentie met de ambtelijke organisatie blijkt dat voor de prestatieafspraken gedurende het jaar gebruik wordt gemaakt van een stoplichtmodel om de voortgang van de afspraken te monitoren. Deze monitoring vindt alleen op ambtelijk niveau plaats en wordt niet met de gemeenteraad gedeeld.

In de Programmarekening 2016 is het voornemen opgenomen om in 2017 het Actieprogramma te evalueren samen met partners betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie.<sup>83</sup> In de Programmarekening 2017 is opgenomen dat het rapporteren over de voortgang van het Actieprogramma voor 2018 op de planning staat<sup>84</sup>. Deze rapportage is in de Programmarekening van 2018 of in andere stukken niet terug te vinden.

Op basis van de gemeentelijke jaarstukken uit 2016, 2017 en 2018 is getracht per thema een overzicht te maken van de voortgang per actiepoint (zoals omschreven in paragraaf 3.1.3).

Het wordt uit de stukken niet bij alle pijlers duidelijk in hoeverre de doelen aan het einde van de looptijd van het Actieprogramma (2018) zijn gehaald. Omdat er geen nieuw overzicht na 2018 van de acties is terug te vinden, is het ook lastig om een actuele tussenstand van de gemaakte afspraken weer te geven.

Zoals al geconcludeerd in paragraaf 3.1.1, de meetbaarheid van de verschillende actiepunten verschilt per afspraak (ze zijn niet allemaal SMART opgesteld), wat het soms lastig maakt de voortgang te beoordelen. Tegelijkertijd moet daarbij in gedachten gehouden worden dat het woonbeleid sterk beïnvloed wordt door een steeds veranderende context, waardoor het lastig kan zijn meetbare doelen op te stellen. Dat betekent overigens niet dat een niet-SMART geformuleerd doelstelling per definitie 'slecht' is. Het belangrijkste is dat de vorm recht doet aan de intentie van partijen en de stand van zaken in het denken. SMART kan wel helpen bij het scherper formuleren van doelen, waar dat mogelijk is. Met dat in gedachten lopen we de verschillende vastgelegde acties na.

### 4.3.1 Actieprogramma 2016-2018

#### Pijler 1 Groeien met kwaliteit

- *Groei wordt voornamelijk opgevangen in Ede Stad, dorpen groeien gematigd:* In het jaar 2016 zijn 707 nieuwe woningen gereed gemeld, waarvan 477 in Ede Stad en 230 in de overige kernen. In het jaar 2017 zijn 542 nieuwe woningen gereed gemeld, waarvan 348 in Ede Stad en 194 in de overige kernen. In het jaar 2018 zijn 1.303 woningen gereed gemeld, waarvan 1.071 in Ede Stad en 232 in de overige kernen.<sup>85</sup>
- *Ede groeit met kwalitatieve focus:* Het programma 200 + 200 is opgesteld, met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over kwalitatieve uitgangspunten (nieuwbouw)plannen (zie ook paragraaf 4.4). In bestemmingsplannen worden de uitgangspunten van de Woonvisie 2030 getoetst<sup>86</sup>.

#### Pijler 2 Balans bestaand nieuwbouwprogramma/ nieuwe binnen stedelijke/ - dorpse locaties

- *Verdere ontwikkeling nieuwbouwprogramma:* Er zijn in de periode 2016 tot en met 2018 2.552 woningen gerealiseerd in de gemeente. Daarvan zijn er 1.896 in Ede Stad ontwikkeld. 988 van de 2.552 ontwikkelde woningen zijn in gemeentelijk exploitaties gerealiseerd. In opdracht van de gemeente heeft adviesbureau Companen een kwalitatieve toets.

83 Programmarekening 2016, p. 77.

84 Programmarekening 2017, p. 73.

85 Nota's woningbouwproductie 2016, 2017, 2018.

86 Zie bijvoorbeeld: Bestemmingsplan Bunschoterhof, 16 juni 2016 & Bestemmingsplan Vredehorst, 1 juni 2017.

- uitgevoerd van projecten in de periode 2016 t/m 2018, op basis van aangeleverde informatie en de projectencarrousel.<sup>87</sup> Het wordt uit de stukken niet duidelijk of er ook sprake is van een jaarlijkse kwalitatieve beoordeling van het nieuwbouwprogramma.
- *Ruimte voor binnenstedelijke en -dorpse inbreiding & Ruimte geven aan herontwikkeling van bestaand vastgoed*: er is een procedureschema marktbalie/planatelier opgesteld, dat bij moet dragen aan kansen voor initiatieven, heldere kaders en snelle procedures<sup>88</sup>.

### **Pijler 3 Betaalbare woningvoorraad**

- *Grotere goedkope huur- en koopwoningvoorraad in Ede Stad, Bennekom en Lunteren en grotere goedkope koopwoningvoorraad in de overige dorpen*: Het programma 200 + 200 is opgesteld, met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over kwalitatieve uitgangspunten (nieuwbouw) plannen (zie ook paragraaf 4.4). De Starterstening is afgeschaft (zie ook paragraaf 1.1.1). Tussen 2016 en 2018 zijn 476 goedkope huurwoningen toegevoegd en 103 betaalbare koopwoningen.

### **Pijler 4 Gevarieerde opbouw wijken en dorpen**

- *Voor iedere portemonnee is passende en betaalbare huisvesting voorhanden verspreid over de diverse wijken in de stad en in de dorpen*: Er wordt beschreven in de Woonvisie dat gestreefd wordt naar een gezonde mix van typen woningen en prijsklassen. Het wordt uit de stukken niet duidelijk wat daaronder precies wordt verstaan. Er zouden verschillende onderzoeken zijn uitgevoerd, zoals een onderzoek naar gebiedsgerichte verkenningen en een onderzoek naar garantstelling voor dure huurwoningen. Het wordt niet duidelijk of deze onderzoeken hebben plaatsgevonden. Ook doorstroming (en stimulering) hiervan wordt benoemd als belangrijk streven, maar het is onduidelijk hoe hier navolging aan is gegeven.
- *Jong en oud wonen samen in wijken en dorpen*: door middel van gebiedsgerichte verkenningen zou dit inzichtelijk worden gemaakt. In correspondentie met betrokken ambtenaren wordt aangegeven dat deze verkenningen waarschijnlijk wel hebben plaatsgevonden, maar vooral voor ambtelijk gebruik. Er kan echter geen 'bewijs' worden overgedragen dat het plaatsgevonden heeft.
- *Gevarieerde en onderscheidende woonmilieus die zowel bestaande inwoners als nieuwe doelgroepen aanspreekt*: In de Structuurvisie Bennekom is een indeling in verschillende typen woonmilieus opgenomen. Voor de Structuurvisie Ede Stad is dat niet gedaan.

### **Pijler 5 Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad**

- *Een duurzame woningvoorraad*: in maart 2015 is een startnotitie programma Duurzaamheid opgesteld. De uitgangspunten uit deze startnotitie vormen de basis voor het op te stellen Uitvoeringsprogramma Duurzaam Ede. Het verduurzamen van de woningvoorraad komt terug onder speerpunt 3: Energiebesparing in de bouw.
- *Een levensloopbestendige voorraad*: In 2013 heeft de gemeente Ede voor het eerst een planningskader wonen & zorg opgesteld. Dit is een inventarisatie van de benodigde woonvormen en aantallen woningen om in de toekomstige vraag van inwoners met een zorgvraag te voorzien. In 2019 is dit onderzoek geactualiseerd door Companen.

87 Kwalitatieve toets bouwplannen, Companen, 20 oktober 2015.

88 Zie hiervoor ook het Procedureschema nieuwe initiatieven, 29 april 2015.

- *Bewustwording bij oudere doelgroepen om eigen woning tijdig aan te passen aan mogelijke zorgvraag (bijvoorbeeld programma Woonbewust) of om tijdig door te stromen:* Het is niet duidelijk of het programma Woonbewust nog verder is doorgezet tussen 2016 en 2018. De ambtelijke organisatie geeft aan dat er vanuit de afdeling WMO blijvend aandacht is voor het thema langer zelfstandig wonen, onder andere via de website van de gemeente en via communicatieacties zoals in het gemeentenuws.

#### **Pijler 6 Wonen met een hoog voorzieningenniveau**

- *Inwoners van de gemeente Ede beschikken op korte afstand over diverse voorzieningen:* Op 13 januari 2015 is een startnotitie vastgesteld voor de ontwikkeling van een visie op de nuldelijn, waarin wordt gegaan op de bereikbaarheid van maatschappelijke verkeer en informele zorg.
- *Voorzieningen voor ouderen en andere doelgroepen op wijk- en dorpsniveau:* het Groeidocument Beschermd Wonen Valleiregio 2015-2017 is vastgelegd op 25 juni 2015.

#### **Pijler 7 Wonen in het groen**

- *Behoud en versterking van groen en natuur in zowel bestaande woongebieden als op nieuwbouwlocaties in stad en dorpen:* De visie Openbare Ruimte is op 30 juni 2016 in werking getreden, waarin wordt gewerkt met streefbeeld, dit toont de indeling van de openbare ruimte waarbij onderscheid is gemaakt in gebieden, structuren en bijzondere locaties. In de Woonvisie is vastgelegd dat de versterking van het groen zich richt op de gebruikswaarde, ecologische waarde en /of belevingswaarde, maar wat daaronder wordt verstaan of hoe dat wordt gemeten komt niet terug.

#### **Pijler 8 Wonen in Foodvalley**

- *Inspelen op nieuwe doelgroepen en bijbehorende nieuwe woonwensen; ruimte voor exclusieve en/ of bijzondere woonmilieus:* In 2019 is gestart met een verkenning van mogelijkheden tot het faciliteren van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)<sup>89</sup>. Zoals eerder benoemd in paragraaf 3.1.1. wordt gerefereerd aan bijzondere of exclusieve woonmilieus. De ambtelijke organisatie geeft aan dat er wordt gewerkt aan een beleidskader voor CPO. De focus ligt momenteel op de projecten waar aantallen kunnen worden gehaald. Intussen is door de gemeente in enkele gevallen wel de mogelijkheid geboden aan initiatiefnemers om via CPO te ontwikkelen, door het reserveren van locaties bijvoorbeeld.
- *Verbinden thema 'food' met (nieuwe) leefomgeving:* Op 19 mei 2015 is de Visie Food! 2015-2020 vastgesteld.
- *Ede is in staat studenten en afstudeerders (CHE, Wageningen UR) blijvend te binden aan de stad/regio:* Door de gemeente Wageningen, de WUR en Idealis (woningcorporaties voor studentenhuysvesting in Wageningen en Ede) wordt jaarlijks een prognose van vraag en aanbod van studentenhuysvesting gemaakt, voor de komende vijf jaren. Deze monitor wordt gedeeld met de gemeente Ede en ook met de gemeenteraad. Zo zijn in 2019, in overleg met de gemeente Ede, ook mogelijke locaties in Bennekom en in Ede Stad onderzocht voor het ontwikkelen van nieuwe studentenhuysvesting<sup>90</sup>. Het streven van Idealis is om in Ede in het studiejaar 2024/25 tenminste één locatie voor studenten en PHD-ers te realiseren. In 2020 is een denktank opgericht, naar aanleiding van de coronacrisis, om na te denken over de toekomstige kwaliteit en kwantiteit van studentenhuysvesting. In de monitor studentenhuysvesting van 2021 is benoemd dat nieuwbouwplannen uitgefaseerd gaan worden, tot de huysvestingsvraag weer toeneemt.

89 Motie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, 15 november 2018.

90 Locatieonderzoek studentenhuysvesting Ede 2020

### 4.3.2 Doelrealisatie na 2018

Na het aflopen van het actieprogramma 2016-2018 wordt onduidelijk welke concrete afspraken er zijn gemaakt op het gebied van wonen. Er worden in de periode tussen 2019 en nu verschillende aanvullende beleidsstukken opgesteld, zoals de eerder benoemde Beleidsnota Betaalbare huur- en koopwoningen uit 2019. De resultaten van deze stukken worden echter niet integraal gemonitord in relatie tot de doelen uit de Woonvisie, omdat concrete afspraken dus ontbreken. Wat wel wordt gemonitord is de woningbouwproductie. Dit wordt jaarlijks gepresenteerd in de Nota's Woningbouwproductie, zie ook paragraaf 4.2.

Eén van de belangrijkste doelstellingen in het woonbeleid vanaf 2018 is het toevoegen van meer betaalbare woningen om zo de doelstelling van een betaalbare voorraad van 22% van de totale voorraad te realiseren.

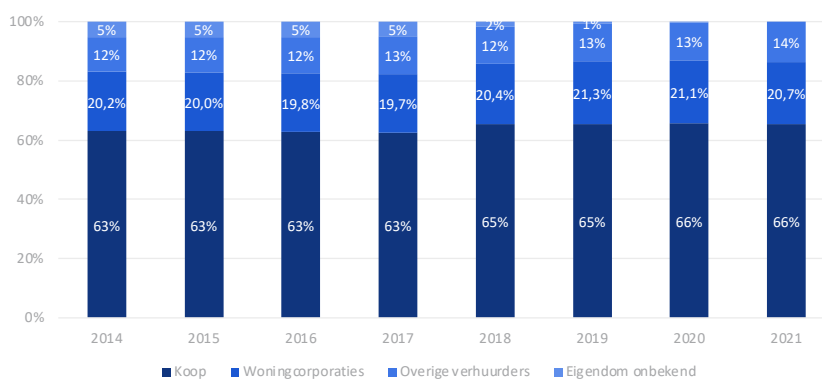
Ook voor 2018 was betaalbaarheid al een belangrijk thema in het beleid, maar vanaf 2018 is het ook expliciet een bestuurlijke opgave geworden. In het bestuursakkoord van 2018-2022 staat immers opgenomen dat een sociale voorraad van 22% het uitgangspunt is.

Deze opgave van 22% is verweven met de opgave die voor de woningcorporatie(s) wordt gezien: een toevoeging van 1.000-1.200 sociale huurwoningen in de periode tot 2027 is nodig om de verhouding van 22% in de toekomst te kunnen garanderen.

Wanneer we er cijfers van de ontwikkeling van de woningvoorraad in Ede erbij pakken, geraadpleegd uit CBS Statline (figuur 6), zien we dat de doelstelling van 22% elk jaar (nipt) niet wordt gehaald, en stabiel is rond de 21%. Als het gaat om de 22% sociale huurwoningen in corporatiebezit dan is dit ook een van de begrotingsindicatoren die jaarlijks wordt gemonitord en middels de begroting wordt gerapporteerd aan de gemeenteraad.

Naast de cijfers is ook in gesprekken aangegeven dat doelrealisatie na 2018 niet altijd even duidelijk is, al is het gevoel breed gedeeld dat de doelstelling niet gehaald wordt. Dat lijkt vooral te komen doordat er niet altijd overeenstemming is over de gebruikte cijfers. Een van de gemeentelijke partners constateert: "Op dit moment zitten we daar iets onder, rond de 21%, hoewel het afhangt van de cijfers die je erbij pakt". Precieze definities voor het monitoren van de afspraken ontbreken. Zie paragraaf 4.4. over nadere informatie aangaande het vergroten van de sociale woningvoorraad.


Figuur 6 ontwikkeling woningvoorraad Ede 2012-2021, bron: CBS Statline



Met de aanpassing van de beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen in 2021 (zie ook paragraaf 3.1.5) heeft de gemeente een echte woningbouwprogrammering van alle kernen in de gemeente. In hoeverre dit programma uiteindelijk ook gerealiseerd wordt, is in de praktijk natuurlijk afhankelijk van afspraken met initiatiefnemers. In de periode van voor 2021 was er echter alleen een programma voor het betaalbare segment.

ouderenhuisvesting. Een belangenbehartiger benadrukt in het interview daarbij dat initiatieven, voorstellen en ideeën vanuit de samenleving niet altijd goed landen binnen de gemeente. *“Als het gaat om wat zouden ouderen zelf kunnen doen, ouderen stimuleren om na te denken over de toekomst, zag ik in de woonvisie staan: ouderen moeten dat zelf doen. De gemeente heeft in al die tijd nooit gevraagd: wat hebben jullie nou gedaan? We hebben toen zelf actie ondernomen. We hebben in een rapport uitgezocht wat je moet doen om ouderen in staat te stellen zelf actie te ondernemen. Dit rapport hebben we aan de gemeente aangeboden. De betreffende wethouder is weggegaan. Sinds die tijd hebben we er niks over gehoord. We hebben naar de gemeenteraad ook een brief geschreven over premantelzorgwoningen: woningen voor senioren vooruitlopend op het ontstaan van mantelzorgbehoefte. Ook hier hebben we niks over gehoord.”*

#### 4.3.3 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
<b>B. Uitvoering</b>		
6. Zijn de doelen gerealiseerd, bijgesteld en/of ligt de gemeente op koers?	<ul style="list-style-type: none"> <li>De (bijgestelde) doelen zijn gerealiseerd c.q. de gemeente ligt op koers.</li> <li>Er is inzicht in de redenen van afwijken of van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen.</li> <li>Het woonbeleid is adaptief: indien nodig/gewenst wordt er op het beleid bijgestuurd.</li> </ul>	

Deelvraag	Norm	Beoordeling
-----------	------	-------------

Tot 2018 kan de doelrealisatie van de doelen uit de Woonvisie gecheckt worden op basis van de afspraken in het actieprogramma. Veel (maar niet alle) van de geformuleerde acties zijn uitgevoerd.

Na 2018 wordt het vrijwel onmogelijk om de doelrealisatie van doelen uit de Woonvisie in kaart te brengen, simpelweg om dat uitwerkingen van doelen in afspraken na die tijd niet meer heeft plaatsgevonden. Hierbij aangetekend dat indien de afspraken gemonitord zouden zijn er wel enige discussie zou zijn ontstaan over de te hanteren definities en bronnen. Hier zijn vooraf geen uitspraken over gedaan.

Er is in de periode 2018 tot nu in verschillende beleidsstukken een verdere uitwerking aan de Woonvisie gegeven waarmee nieuwe kaders zijn gesteld, en passant leidt dit ook tot een bijstelling/actualisatie van beleid. In het bijzonder noemen we hier de beleidsnota betaalbare huur- en koopwoningen. Deze stukken gaan echter slechts in op enkele sporen van het woonbeleid. Betaalbaarheid en beschikbaarheid staan centraal. Dit is ook vooral politiek ingegeven. Vanuit de politiek ligt er een sterke focus op dit thema en de andere thema's lijken (in elk geval in relatie tot wonen) uit het oog verloren.

Zo bevat het vierde spoor (gevarieerde opbouw wijken en dorpen) van de Woonvisie de doelstelling opgenomen dat voor iedereen passende en betaalbare huisvesting beschikbaar moet zijn, verspreid over de wijken van de stad en de dorpen. Maar om welke verdeling van segmenten woningen het dan precies moet gaan komt niet terug in de Woonvisie zelf. Dit is pas bepaald bij de aanpassing van de beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen in 2021, waarin de uitgangspunten van de woningbouwprogrammering staan opgenomen. In de nota's woningbouwproductie wordt wel vermeld welke woning gereed zijn gekomen, en naar welke prijsklasse, maar niet wat de link is met de woningbehoefte <sup>91</sup> en de woningbouwprogrammering.

Hetzelfde geldt voor het vijfde spoor van de Woonvisie (duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad). Doordat doelen in de Woonvisie op dit thema weinig concreet en meetbaar zijn, is het ook lastig te checken of ze gehaald zijn. Een voorbeeld vinden we bij het thema doorstroming: er wordt in de Woonvisie benadrukt dat doorstroming bevorderen een belangrijk item is, maar in de dossierstudie zijn geen aanwijzingen te vinden dat hieraan is gewerkt.

En tevens geldt hetzelfde voor spoor zes (wonen met een hoog voorzieningenniveau), spoor zeven (wonen in het groen) en spoor acht (Wonen in FoodValley). Een uitzondering vinden we bij spoor acht, waar één van de doelen is het ruimte bieden aan experiment zoals collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Weliswaar is er nog geen beleid voor CPO ontwikkeld, er is door de gemeente in een aantal gevallen wel de mogelijkheid geboden aan initiatiefnemers om via CPO te ontwikkelen, door het reserveren van locaties bijvoorbeeld <sup>92</sup>.

Buiten de betaalbaarheid en beschikbaarheid van het wonen lijkt aan andere thema's zoals op het gebied van kwaliteit, de bestaande woningvoorraad en duurzaamheid geen verder uitwerking gegeven te zijn. Wel weten we dat deze meewegen in het IPO, zij het dat onbekend is wat de actuele invulling van deze sporen is en welke praktische doorvertaling dit krijgt in projecten.

## 4.4 Prestatieafspraken

Welke prestatieafspraken heeft de gemeente gemaakt met derden (zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties) en worden die gehaald?

De woningcorporaties zijn een belangrijke samenwerkingspartner in het beschikbaar stellen van sociale woningvoorraad omdat ze een wettelijke taak <sup>93</sup> hebben op dit vlak en beide partijen vaak vrijwel dezelfde doelen nastreven.

- 
- 91 Inmiddels is er eind september 2021 een woonbehoefteonderzoek op kernniveau voor de gemeente gemaakt door Stec. Dit onderzoek is in juli 2022 naar de gemeenteraad toegezonden. Daarin wordt echter geen link gelegd met de Woonvisie 2030.
- 92 De ambtelijke organisatie geeft aan dat er wordt gewerkt aan een beleidskader voor CPO.
- 93 Het werkgebied van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) staat in de Woningwet 2015.

In de gemeente Ede wordt de samenwerking verankerd in prestatieafspraken. Dit gebeurt zo bij de meeste gemeenten, maar is niet verplicht<sup>94</sup>. Daarbij zijn deze afspraken niet bedoeld als een middel van de gemeente om sturing en regie uit te oefenen op de woningcorporaties maar alleen om van hen prestaties en bijdragen te vragen. In de totstandkoming van de Woningwet 2015 is een dergelijke vorm overwogen, maar uiteindelijk niet in de regels opgenomen; een vorm van wederkerigheid in de afspraken mag dan ook verwacht worden. Waar deze wederkerigheid gevonden wordt is aan de partijen zelf. Een wettelijk uitgangspunt is dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan het woonbeleid (ofwel de Woonvisie) van de gemeente, een gemeentelijke bijdrage is niet genormeerd.

In de Woningwet 2015 hebben huurders een zwaardere rol gekregen bij het maken van prestatieafspraken. Zo krijgen de huurdersorganisaties (en bewonerscommissies) dezelfde informatiepositie als de gemeente en zitten zij als gelijkwaardig partner aan tafel in het overleg dat moet leiden tot prestatieafspraken (artikel 44, 44a en 44b Woningwet). De manier waarop de huurders betrokken worden is overigens vormvrij.

Ook is er veel vrijheid om te bepalen in welke cyclus prestatieafspraken gemaakt worden. Zo is het denkbaar om in een raamovereenkomst basisafspraken te maken voor de lange termijn en deze afspraken periodiek te actualiseren. Een ander schema of een werkwijze zonder raamovereenkomst is ook denkbaar. In Ede is gekozen voor een raamovereenkomst van vijf jaar, met jaarschijven waarin jaarlijks accenten worden aangebracht op de afspraken in de raamovereenkomst.

Voor dit onderzoek voert het te ver om alle gemaakte afspraken met de woningcorporaties tussen 2014 en nu over te nemen. Hiervoor verwijzen we naar de overeenkomsten<sup>95</sup>. We focussen ons daarom op de hoofddoelstelling/ ambitie die is vastgesteld in de afspraken.

#### **4.4.1 Raamovereenkomst 2017-2021**

Zoals in eerdere paragrafen is benoemd heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met de twee grootste woningcorporaties in de gemeente: Woonstede en Plichtgetrouw (inmiddels gefuseerd). Daarnaast zijn hebben Habion, Mooiland en Woonzorg hun input aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van gemeente Ede kenbaar gemaakt, blijkt uit de Raamovereenkomst 2017-2021. In de Raamovereenkomst 2017-2021 is voorgesteld om nader met elkaar in gesprek te gaan over langjarige afspraken tussen Habion, Mooiland en Woonzorg. Met Woonzorg Nederland zijn er voor de periode 2018 tot en met 2023 prestatieafspraken gemaakt en met Habion zijn er prestatieafspraken voor 2021-2023.

---

94 Kamerstukken I, 2014-2015 33966 / 32769, I MvA 30 januari 2015, p. 18 en Kamerstukken II, vergaderjaar 2013-2014, 33 966, nr. 3 p. 41.

95 <https://www.woonstede.nl/over-woonstede/organisatie/prestatieafspraken/>



Mooiland was tot voorkort voornemens om het bezit af te staan en daarom zijn er geen prestatieafspraken met Mooiland gemaakt. Afstoten is momenteel niet meer aan de orde, daarom wordt opnieuw bekeken of er langjarige prestatieafspraken gemaakt kunnen worden<sup>96</sup>.

In de Raamovereenkomst 2017-2021 wordt een gezamenlijke hoofddambitie uitgesproken door de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen<sup>97</sup>:

*'Binnen de gemeente Ede zorgdragen voor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare sociale huurwoningen met een goede kwaliteit in een leefbare woonomgeving'.*

Er wordt geconcludeerd, net als in de Woonvisie 2030, dat er in Ede een schaarste is aan sociale huurwoningen, waardoor de woningmarkt onder druk staat. Ook wordt uitgesproken dat deze schaarste waarschijnlijk niet binnen de looptijd van de Raamovereenkomst opgelost kan worden, maar dat partijen zich in elk geval inzetten om te werken aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat de financiële middelen en maatregelen die partijen kunnen inzetten beperkt zijn, bijvoorbeeld vanwege de wettelijke eisen die worden gesteld aan de woningcorporaties (o.a. de verhuurderheffing) en de gemeente.

Er wordt gewerkt aan zes doelstellingen:

- Borgen van de betaalbaarheid van het wonen voor de primaire en secundaire doelgroep van de corporaties;
- De woningvoorraad is gericht op een toename van het aantal beschikbare sociale huurwoningen;
- De woningvoorraad heeft voldoende basiskwaliteit en de verduurzaming wordt geborgd in samenhang met de woonlasten;
- Borgen van voldoende aanbod van wonen met zorg en huisvesting bijzondere doelgroepen;
- Werken aan een leefbare woonomgeving;
- Doorvoeren van vernieuwing in de bewonersparticipatie.

Over het toevoegen van betaalbare woningen zijn de volgende afspraken opgenomen:

*"Bij ongewijzigde omstandigheden ziet Woonstede tot en met 2021 begrotingsruimte voor het bouwen van bijna 1.000 sociale huurwoningen in Ede. Het streven is om hiervan, met behulp van goedkope bouwconcepten, gemiddeld 160 woningen met een huurprijs tussen de € 414,02 en € 592,55 per jaar (prijspeil 2017) te bouwen. [] Woonstede ziet de gemeente Ede en de Huurdersbond Ede hierbij als belangrijke gesprekspartners om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van deze plannen te borgen. In 2017 voegt Woonstede per saldo 170 woningen in Ede toe aan haar woningvoorraad (4 aankopen + 233 nieuwbouw - 20 sloop - 47 verkopen)."*

#### **4.4.2 Raamovereenkomst 2021-2025**

In 2021 is opnieuw een Raamovereenkomst gesloten voor een periode van vijf jaar. In de Raamovereenkomst 2021-2025 wordt een gezamenlijke hoofddambitie uitgesproken door de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersverenigingen<sup>98</sup>:

*"Samen Ede verder ontwikkelen als duurzame, gezonde woongemeente:*

96 Hierbij moet rekening worden gehouden met het beperkte bezit van Mooiland in Ede (circa 100 sociale huureenheden) in combinatie met het feit dat Mooiland haar woningbezit in Ede niet mag uitbreiden, omdat Ede niet behoort tot de kernregio van Mooiland.

97 Raamovereenkomst 2017-2021, 13 december 2016. p. 5.

98 Raamovereenkomst 2021-2025, 23 november 2020, p.1.

*meer woningen bouwen, gedifferentieerde wijken, aantrekkelijk voor jong en oud, wonen met betaalbare woonlasten, van en voor bewoners en toegerust op een duurzame toekomst”.*

Op de volgende vijf thema's worden afspraken gemaakt:

- Betaalbaarheid;
- Beschikbaarheid;
- Energiezuinige voorraad;
- Huisvesting en begeleiding van senioren en kwetsbare huurders;
- Leefbare woonomgeving.

Ook in deze Raamovereenkomst wordt benoemd dat er mogelijke knelpunten zijn bij het realiseren van eigen en gezamenlijke doelen door: de verhuurderheffing, onzekerheid en betaalbaarheidsrisico's onder huurders en woningzoekenden door COVID-19, het tekort aan middelen van woningcorporaties en de druk op de gemeentelijk financiën.

Over het toevoegen van betaalbare woningen zijn de volgende afspraken opgenomen:

*“Woonstede heeft plannen om tot en met 2025 1.327 nieuwbouwwoningen te realiseren in de gemeente Ede. Daarbij zijn er tussen 2021-2023 25 woningverkopen per jaar. Tussen 2023-2025 zijn er 50 woningverkopen per jaar. In 2021 is de intentie 228 nieuwbouwwoningen te bouwen door Woonstede. Totaal komende 5 jaar: een netto groei van 120 woningen per jaar.”*

#### **4.4.3 Doelrealisatie van de afspraken**

Uit de interviews blijkt dat de focus in de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen bij het maken van de prestatieafspraken de afgelopen jaren vooral heeft gelegen op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen in Ede. Dit doel komt constant terug in gesprekken en in stukken.

In het bestuursakkoord 2018-2022 'Ruimte voor Ede' staat dat het college het aandeel sociale huurwoningen (22%) wil handhaven voor de gemeente Ede. In de ogen van De Huurdersbond Ede e.o. wordt deze doelstelling onvoldoende nagestreefd. Dit is de reden geweest om in 2019 de prestatieafspraken op het thema beschikbaarheid niet te ondertekenen. De Huurdersbond is van mening dat het realiseren van nieuwe betaalbare sociale huurwoningen achterblijft op wat daarvoor wordt begroot en geprogrammeerd.

In de prestatieafspraken wordt benoemd dat de zorgen van de Huurdersbond Ede e.o. - als het gaat om de ontwikkeling van de voorraad - door alle partijen worden gedeeld. Als het aandeel van 22% sociale huurwoningen gegarandeerd moet worden, zal er in de periode 2018 t/m 2027 zo'n 1.000 tot 1.200 sociale huurwoningen netto aan de woningvoorraad toegevoegd moeten (dit doel staat al sinds 2017) worden. Er wordt gesteld dat deze ambitie staat en alle partijen voelen zich verantwoordelijk deze netto toevoeging mogelijk te maken.

In de nota Woningbouwproductie 2021 is het volgende overzicht opgenomen:

*Figuur 7: Netto toevoeging sociale huurwoningen gemeente Ede, periode 2012-2021*

Netto aantal toegevoegde sociale huurwoningen door de corporatie van 2012 tot en met 2021.

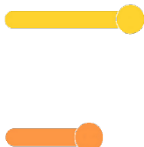
Jaar	Bruto toevoegingen Woonstede	Sloop	Sloop waar	Verkoop door Woonstede	Netto toevoegingen Woonstede
2012	201	-172	Luyhorst	-30	-1
2013	58	0		-38	20
2014	34	0		-39	-5
2015	125	0		-52	73
2016	113	0		-57	56
2017	65	0		-65	0
2018	193	0		-32	161
2019	64	0		-50	14
2020	142	-68	Kolkakkerbuurt	-51	23
2021	68	-14	Kolkakkerbuurt	-35	19
<b>Totaal</b>	<b>1111</b>	<b>-254</b>		<b>-449</b>	<b>360</b>

Uit bovenstaande figuur blijkt dat voor het behalen van de doelstelling om per 2027 een netto toevoeging van 1.000-1.200 woningen, afgesproken in de prestatieafspraken, te realiseren nog een stevige inspanning geleverd moet worden. Het aantal netto toevoegingen is sinds 2012 slechts 360. Op grond van de laatste prestatieafspraken (jaarschijf 2022) mag Woonstede voor 2022 tot en met 2025 uitgaan van 25 woningverkopen per jaar (uitponden).

In de gesprekken wordt benadrukt dat de ambitie op dit vlak niet verschilt tussen de partijen: deze is, en wordt al jaren, gedeeld. De crux zit met name in de uitvoering van de ambitie: hoe wordt ervoor gezorgd dat die 22% sociaal wordt gehaald? In de ogen van de Huurdersbond Ede e.o. zou er tandje bij mogen vanuit de corporaties en de gemeente om de vastgestelde ambitie te realiseren. Ambtenaren geven aan dat dit niet altijd even makkelijk gaat:

*“Het borgen van betaalbaarheid is een belangrijk doel op dit moment. Een steeds groter wordende groep huishoudens dreigt buiten de boot te vallen op de woningmarkt. We hebben zorgen voor die opgave. We moeten locaties vinden en willen goede woonconcepten in gedifferentieerde wijken binnen gezonde, klimaat adaptieve leefomgevingen realiseren. Om dat in een plan vorm te geven en betaalbaar te houden is een uitdaging. Het woonbeleid moeten we goed afwegen tegen alle andere beleidsterreinen. Het is balanceren tussen wat nodig is en wat gewenst is”.*

#### 4.4.4 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
8. Welke prestatieafspraken heeft de gemeente gemaakt met derden (zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties) en worden die gehaald?	<ul style="list-style-type: none"><li>• Er zijn (SMART) prestatie-afspraken gemaakt met derden, en deze worden aantoonbaar gehaald.</li><li>• Er is inzicht in de redenen van het (eventueel) niet halen van prestatie-afspraken.</li></ul>	

De gemeente heeft prestatieafspraken gemaakt met de twee grootste woningcorporaties in de gemeente: Woonstede en Plichtgetrouw (inmiddels gefuseerd). Ook met Woonzorg Nederland en Habion zijn prestatieafspraken gemaakt. Met Mooiland wordt bekeken of er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden.

Er zijn verschillende typen prestatieafspraken. Het kan gaan over een uitspraak (we zijn het eens dat...), een intentie (we streven naar...), een afspraak die plannen en activiteiten tussen gemeente en woningcorporaties afstemt (handeling), een garantie die door een van de partijen wordt afgegeven (de sociale voorraad is in 2025 zo groot), een transactie (we verkopen grond voor deze prijs) of een procesafpraak (we gaan het zo doen). Door verschillende typen afspraken overeen te komen wordt recht gedaan aan de fase in de beleidscyclus van een onderwerp en de verschillende doelen die de overlegpartners met de afspraak nastreven. Dit is in Ede terug te zien niet elk type afspraak is SMART geformuleerd.

Uit de interviews blijkt dat de focus in de samenwerking tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen bij het maken van de prestatieafspraken de afgelopen jaren vooral heeft gelegen op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huurwoningen in Ede. Dit doel komt constant terug in gesprekken en in stukken. Er zijn geen monitors of evaluaties van de prestatieafspraken voorhanden en informatie hierover is ook niet met de gemeenteraad gedeeld<sup>99</sup>. Ook is er niet altijd consensus over manier van meten, verschillende cijfers zijn in omloop, afhankelijk van de gehanteerde cijfers haal je doelen wel of niet (zie ook paragraaf 4.3.2).

Precieze gegevens zijn niet beschikbaar, maar duidelijk is dat gewenste netto toevoeging van corporatievoorraad nog de nodige aandacht vraagt om de doelstelling te halen in 2027. Bruto zijn de toevoegingen hoog, maar netto valt er nog het nodige te doen. Niet duidelijk is of hierop wordt bijgestuurd, via extra nieuwbouwinspanningen of versnelling hiervan bijvoorbeeld (zoals eerder al eens geprobeerd is). Of bijvoorbeeld door verkoop en sloop-nieuwbouw te temporiseren. Hierbij aangetekend dat je door aan deze knoppen te draaien afbreuk doet aan andere beleidsdoelstellingen van de gemeente en de woningcorporaties. Denk aan verduurzaming of herstructurering van wijken en buurten. Ook hebben dergelijke keuzes een direct effect op de investeringsruimte van de woningcorporaties.

## 4.5. Knelpunten en succesfactoren in de uitvoering

*Welke knelpunten doen zich voor of succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid?*

Dat het thema wonen en woonbeleid complexe materie is, hebben we in hoofdstuk 2 al uit de doeken gedaan. Gemeenten proberen hier grip op te krijgen door sturing uit te oefenen in het algemeen belang. Richting wordt gegeven door het formuleren van ambities en doelstellingen. Maar de praktijk blijkt meer dan eens weerbarstig: bij de uitvoering van het beleid blijken er allerlei knelpunten naar voren te komen, waar de gemeente soms weinig of helemaal geen invloed op heeft.

<sup>99</sup> Uit correspondentie met de ambtelijke organisatie blijkt dat voor de prestatieafspraken gedurende het jaar gebruik wordt gemaakt van een stoplichtmodel om de voortgang van de afspraken te monitoren. Deze monitoring vindt alleen op ambtelijk niveau plaats en wordt niet met de gemeenteraad gedeeld.

Deze knelpunten zijn onderdeel van de dagelijkse praktijk waar gemeenteambtenaren, bestuurders en andere betrokken mee te maken hebben. In deze paragraaf geven we een opsomming van de zaken die genoemd zijn in de interviews.

### **Ambtelijke capaciteit op wonen**

Uit gesprekken met betrokken blijkt dat er sterke fluctuaties hebben plaatsgevonden bij de afdeling wonen van de gemeente. Tot de 'crisisjaren' (circa 2010/2011) was er weinig (0,5 fte) beleidscapaciteit beschikbaar met de bedoeling dit terug te brengen naar 0 fte. In die tijd werd specifiek beleid op wonen niet noodzakelijk geacht door de gemeente omdat men het idee had dat de markt dit volledig zou oppakken én woningbouw voor de gemeente vooral een verdienmodel was. Na de crisisjaren kwam er meer aandacht voor het beleidsveld wonen (dat heeft zich vertaald in meer beleidscapaciteit nu).

Dit is duidelijk te plaatsen in de tijdsgeest van toen: de bevolkingsgroei van de gemeente werd op zijn retour geacht, de gemeente moest spaarzaam omgaan met beschikbare locaties en de focus werd verlegd van toevoegen aan de woningvoorraad naar het bestendigen van de bestaande voorraad. Dit had duidelijk gevolgen voor de prioriteit die het wonen kreeg in die tijd. En dat is ook te begrijpen. Tegelijkertijd zijn de gevolgen daarvan voelbaar in de huidige tijd, waarbij de woningmarkt een 180 graden draai heeft gemaakt en wonen weer als topprioriteit op zowel de bestuurlijke als politieke agenda staat. De uitvoeringskracht van de afdeling wonen is nu (bijna) weer op stoom geven betrokken ambtenaren aan in de interviews, maar de invloed van het ontbreken hiervan in voorgaande jaren wordt nog steeds gemerkt. Ook nu nog is de indruk van de gemeenteraad dat de ambtelijke capaciteit te beperkt is, en dat dit leidt tot vertraging in de nieuwbouw.

### **Ruimteclaims**

De gemeente Ede is gepositioneerd in een landelijk omgeving, met veel groen en ook landbouw en veeteelt. De combinatie van het landelijke en het stedelijke wordt door betrokken ambtenaren en wethouders gezien als één van de kernkwaliteiten van de gemeente, maar het levert ook meteen knelpunten op. Er wordt door de betrokken ambtenaren en wethouders gesproken van de clash van de verschillende ruimteclaims. Op elk stuk grond dat beschikbaar zou (kunnen) zijn voor woningbouw, zijn er ook andere domeinen die aanspraak maken zoals natuur en groen, recreatie, mobiliteit, duurzame energie, landbouw en veeteelt. Woningbouw is daarbij slechts één van de verschillende mogelijke opties. De gemeente moet constant afwegingen maken welke ruimtelijke claim er daarbij op dat moment prioriteit heeft. Wat daarbij uitspringt in de gesprekken zijn de procedures rondom stikstof en PFAS. Ede ligt langs Natura2000 gebieden, en stikstof dat vrijkomt bij woningbouwproductie heeft daar een directe invloed op. Deze stikstofdepositie is van invloed op wat mogelijk is qua bouwen en ontwikkelen in Ede.

### **Beschikbare locaties**

Dit is deels samenhangend met bovenstaand punt. Geïnterviewden zien knelpunten bij het vinden van geschikte locaties voor woningbouw. De gemeente heeft zelf bijna geen gronden meer in handen, en is dus voor de verwerving daarvan afhankelijk van particuliere grondeigenaren. De grondposities voor de toekomst zijn dus aan het opdrogen. Dit heeft te maken met een veranderde koers op het grondbeleid. Waar voor de crisis de gemeente nog regelmatig zelf gronden verwierf (actief grondbeleid) en toen bijvoorbeeld ook een aantal grote locaties heeft verworven zoals het Kazerneterrein en het Enka Terrein, is dat nu, na de economische crisis veranderd naar meer faciliterend grondbeleid, waarbij de gemeente vooral publiekrechtelijke instrumenten inzet (zoals de anterieure overeenkomst).

Het ontbreken van geschikte grondposities is ook van invloed op de plancapaciteit van de toekomst. Uit gesprekken blijkt dat er zorgen zijn dat deze op termijn gaat slinken. Doordat de grond- en woningbouwmarkt nauw met elkaar verbonden zijn is dat van invloed op de woningbouwproductie. Om woningen te kunnen bouwen moeten de bouwers van woningen over de grond kunnen beschikken en vormt die grond dus een essentieel deel van het ontwikkelproces. Daarbij speelt ook nog dat het planologisch traject dat bebouwing van de grond mogelijk maakt vaak veel tijd in beslag neemt.

De gemeente ziet een uitdaging om de komende jaren controle te krijgen over een meerjarige productie. Daarvoor moet een planning, programmering en prioritering voor de komende jaren komen.

## 4.6 **Beleid vs. maatschappelijke en economische ontwikkelingen**

*Hoe verhouden de door Ede geformuleerde (of in de loop van de tijd bijgestelde) beleidsdoelen en ambities zich tot de relevante maatschappelijke en economische ontwikkelingen?*

In het beantwoorden van deze vraag nemen we de maatschappelijke en economische trends beschreven in paragraaf 2.3 als uitgangspunt.

### 4.6.1 **Demografie**

De aankomende vergrijzing heeft sinds de woonvisie 2015 de aandacht in het woonbeleid. De gemeente kiest voor twee sporen. Enerzijds 'langer zelfstandig thuis wonen' en daarmee het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, en anderzijds doorstroming van ouderen naar een meer passende woning (al dan niet in nieuwbouw). Er wordt gewerkt aan bewustwording bij ouderen om de eigen woning aan te passen of tijdig door te stromen. Dit in eerste instantie via een programma Woonbewust. Niet duidelijk is of dit een vervolg heeft gekregen na 2018. De ambtelijke organisatie geeft aan dat er vanuit de afdeling WMO blijvend aandacht is voor het thema langer zelfstandig wonen, onder andere via de website van de gemeente en via communicatieacties zoals in het gemeentenieuws. Het levensloopbestendig maken van de koopwoningvoorraad wordt financieel gestimuleerd middels de Toekomstbestendig Wonen lening.

In de nieuwbouw maakt de gemeente de keuze om de hoofdmoot van de groei op te vangen in Ede-Stad. In de kernen is en blijft ruimte voor opvang van natuurlijke groei (passend bij de lokale behoefte). Daarbij is het streven dat er voor iedere inwoner in zijn of haar woonomgeving op korte afstand kwalitatief goede voorzieningen aanwezig zijn. Het gaat hierbij om onder meer maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, kinderopvang, cultuur, horeca, kerken en winkels, maar ook een sterk ontwikkelde Nuldlijn (welzijnswerk). Om daar te komen wordt bij elk nieuwbouwplan afgewogen of het voorzieningenniveau acceptabel is en op welke vlak verbetering gewenst is. Al is onduidelijk hoe dit in de praktijk vorm krijgt en of dit plaatsvindt. Waar het de benodigde bijzondere woonvormen voor inwoners met een zorgvraag betreft baseert de gemeente zich op periodiek onderzoek. Beschermde woonvormen worden in regionaalverband geprogrammeerd.

Waar het gaat over de groei van de gemeente heeft de gemeente uitgesproken dat zij haar groeipotentie wil benutten en tot 2030 de woningvoorraad wil vergroten met circa 6.000 woningen, waarvan circa 5.000 woningen in Ede Stad. Inmiddels is in de Omgevingsvisie Ede 2040 de regionaal geformuleerde ambitie op het vlak van de woningbehoefte omarmd. Hiermee is het streven om 11.000 tot 15.000 woningen tot 2040 te realiseren. Dit getal wordt vervolgens weer de gemeentelijke input in de afspraken die

de regio FoodValley en de regio Arnhem-Nijmegen het Rijk, de provincies Utrecht en Gelderland en de Waterschappen gaat maken in het kader van de Verstedelijkingsstrategie 2025-2040.

#### 4.6.2 Flexibiliteit in de woningvoorraad

De gemeente hanteert als beleidslijn dat marktinitiatieven die bijdragen aan de uitgangspunten van de Woonvisie en van toegevoegde waarde zijn ten opzichte van het bestaande woningbouwprogramma worden omarmd. Hierbij legt zij de focus op inbreiding in zowel Ede-Stad als in de dorpen en de herontwikkeling van bestaand vastgoed, dit ook met behoud of versterking van het groen. Gesprekken hierover vinden integraal plaats in het Integraal Planatelier Overleg (IPO), waarin aan de hand van een afwegingskader keuzes worden gemaakt over (kleinschalige) woningbouwinitiatieven. Onbekend is in hoeverre dit afwegingskader na de opzet hiervan in 2015 doorontwikkeld is en actueel gehouden wordt.

Naast de assen afzetbaarheid op de korte termijn en bijdrage aan de ambities uit de woonvisie kan een extra dimensie worden toegevoegd. De toekomstbestendigheid van de woningen. Wat nu gebouwd wordt moet immers over twintig jaar ook nog mee kunnen voor een volgende generatie. Naast beschikbaarheid en betaalbaarheid op de korte termijn, moet ook toekomstwaarde en kwaliteit niet uit het oog worden verloren. Flexibiliteit in de nieuwbouw is hier wellicht het sleutelbegrip. Sommige woningen bouw je voor de eeuwigheid, maar andere wellicht juist niet. Hierbij aangetekend dat het de nodige onderhandelingsvaardigheden vergt om de gemeentelijke wensen op deze drie assen ook daadwerkelijk allemaal in het plan van een ontwikkelende partij terug te laten komen.

De gemeente bouwt tenslotte niet zelf en het aantal grondposities is beperkt. De gemeente Ede vormt hierin wel een uitzondering doordat de gemeente het instrument Koopgarant inzet (zie ook paragraaf 4.1.2)<sup>100</sup>. Daarmee bouwt de gemeente nog steeds zelf geen woningen, maar probeert de woningen wel langdurig in het betaalbare koopsegment beschikbaar te houden door middel van erfpacht op de grond van een koopgarantwoning. Bijzondere aandacht vraagt ook de positie van de woningcorporaties bij nieuwbouwontwikkelingen op gronden die niet in bezit zijn van henzelf of van de gemeente. Grondeigenaren zullen meestal streven naar een hoog rendement waardoor afname door woningcorporaties niet meer haalbaar is. Vanuit de Rijksoverheid wordt de oproep gedaan om hier als gemeente maximaal op te sturen (voor zover de wet hier mogelijkheden toe biedt). Voor de gemeente zijn de woningcorporaties de "preferred suppliers"<sup>101</sup> bij het ontwikkelen van betaalbare sociale huurwoningen. De gemeente ziet graag dat de corporaties sociale huurwoningen kunnen bouwen en afnemen om vervolgens zelf te exploiteren.

Steeds vaker nemen commerciële beleggers echter het initiatief om ook (sociale) huurwoningen te bouwen en te exploiteren. Daar kleven vervolgens wel risico's aan: het blijkt lastig om bij de beleggers via overeenkomsten af te dwingen dat de huur van deze woningen voor lange tijd in een bepaald prijssegment wordt gehouden, de woningen bij mutatie niet worden uitgeponnd, de kwaliteit van de woningen (vooral qua grootte) toekomstbestendig is en de woningtoewijzing conform die van de andere sociale huurwoningen zal plaatsvinden. Al heeft de gemeente met het bestemmingsplan en de doelgroepenverordening wel een sterk sturingsinstrument in stelling gebracht.

---

100 Zie bv.: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/ede-wil-zelf-betaalbare-woningen-aanbieden>

101 Notitie betaalbare huur- en koopwoningen, 2019.

### 4.6.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Het beleidsmatige vertrekpunt uit de woonvisie is dat de omvang van de kernvoorraad goedkope huurwoningen in de gemeente wordt behouden (22% van de woningvoorraad). Daarbij wordt gestreefd naar een variatie op het gebied van woningvoorraad en/of bevolkingsopbouw, waarbij goedkope woningbouw verspreid over de stad en de dorpen te vinden is. In het bestuursakkoord 2018-2022 wordt deze doelstelling overgenomen, zij het met de aanscherping dat deze 22% in het bezit van de woningcorporaties moet zijn. Onbekend is of uitgangspunt van 22% gegeven de huidige marktomstandigheden nog steeds de juiste is. Hier is geen nieuw woningmarktonderzoek naar gedaan. De kans is groot dat op korte termijn deze doelstelling aanpassing behoeft als gevolg van het nieuwste Bestuursakkoord 2022/2026 en de Nationale woon- en bouwagenda waarin is uitgesproken dat 30 procent van de nieuwbouw in Ede moet bestaan uit sociale huurwoningen.

Het percentage wordt, zij het nipt, niet gehaald, wanneer we uitgaan van cijfers van het CBS. Het beleidsdoel is ook geoperationaliseerd in de prestatieafspraken en via de beleidsnotitie 'Betaalbare huur- en koopwoningen' wordt sinds 2019 op de realisatie van woningen in deze segmenten gestuurd. De sociale huurwoningvoorraad moet de komende 10 jaar met 1.000-1.200 woningen groeien om aan deze afspraak te voldoen. Er wordt een uitbereiding gerealiseerd zagen we in paragraaf 4.4, maar er is nog wel het nodige te doen.

In de zoektocht naar oplossingen wordt door gemeenten ook vaak gekeken naar Startersinstrumenten die vraag stimulerend werken zoals bijvoorbeeld de Starterslening of Koopgarant. Zo ook door de gemeente Ede. Het voorziet kandidaat-kopers met (lagere) middeninkomens van aanvullende financiële middelen waarmee zijn de concurrentie aangaan met andere kandidaat-kopers die net een wat hoger inkomen hebben dan henzelf. Als het aanbod van koopwoningen toch al krap is, dan leidt zo'n instrument – zeker wanneer het niet doordacht wordt ingevoerd – tot verdringing waardoor de slaagkansen voor andere koopstarters afnemen, en soms prijsopdrijving ontstaat. Het is niet bekend of dit effect zich ook voordoet.

### 4.6.4 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
9. Hoe verhouden de door Ede geformuleerde beleidsdoelen en ambities zich tot de relevante maatschappelijke ontwikkelingen?	De geformuleerde beleidsdoelen en ambities zijn haalbaar gegeven de huidige ontwikkelingen.	
De gemeente signaleert belangrijke maatschappelijk trends.		
	De gemeente beziet deze maatschappelijke ontwikkelingen in relatie tot het eigen beleid.	
	De gemeente stelt beleidsdoelen en ambities bij of gaat door op hetzelfde pad, na weloverwogen afwegingen.	



Deelvraag	Norm	Beoordeling
		<p>In de gemeentelijke woonbeleidscyclus is geen periodieke beoordeling van veranderingen in maatschappij of economie opgenomen. Wel krijgen dergelijke ontwikkelingen regelmatig een plaats in nieuw beleid of bijstellingen hiervan, maar dit is vooral een impliciet proces of gebeurt de facto omdat regionale kaders lokaal doorwerken.</p> <p>We constateren dat de gemeente vroegtijdig aan de slag is gegaan met het thema vergrijzing en hier verschillende inspanningen aan koppelt. Door aanpassing van de bestaande voorraad, nieuwbouw levensloopgeschikte woningen, bewustwordingscampagnes, het creëren van woningen in de nabijheid voorzieningen of vice versa en de realisatie van bijzondere woonvormen, werkt de gemeente aan een meer levensloopbestendige voorraad. Op het vlak van bewustwording heeft de gemeente wellicht wel kansen laten liggen door niet samen op te trekken met een van de belangenbehartigers die zelf een campagne heeft gestart (zie paragraaf 4.3.2). Niet duidelijk is of deze inspanningen voldoende groot zijn om de vergrijzing het hoofd te kunnen bieden. Over 15-20 jaar is de vergrijzing achter de rug; heeft de gemeente dan een woningvoorraad over die passend is voor de inwoners van 2040? In het algemeen moet men zich aangaande de groei van de woningvoorraad afvragen in hoeverre deze aantallen aan verandering onderhevig zullen zijn (dit even los van de vraag of het politiek wenselijk is om met dergelijke aantallen te groeien). Aan de regionaal geformuleerde ambitie ligt in ieder geval woningmarktonderzoek ten grondslag. Ook is er door Stec in 2021 lokaal woningmarktonderzoek gedaan. Dit onderzoek is begin juli 2022 naar de gemeenteraad toegezonden<sup>102</sup>. Het onderzoek geeft per kern adviezen over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de woningbouwbehoefte. Het onderzoek is gebruikt als bouwsteen voor de omgevingsvisie. Het is zaak de verwachte groei regelmatig te actualiseren. Woningmarktonderzoek is tenslotte sterk afhankelijk van de gedane aannames over migratie, woonwensen, economische ontwikkeling en soms de woningbouwproductie zelf. Een update elke drie jaar is aanbevolen<sup>103</sup>.</p> <p>In het bijzonder kan bezien worden in welke mate rekening gehouden wordt met een toenemende instroom van huishoudens van buiten de regio, waaronder ook huishoudens uit de Randstad. Het gaat dan om huishoudens die afkomen op ruime (koop-)woningen, die in de Randstad zelf schaars en (dus) duur zijn. De ligging van Ede, de aantrekkelijkheid van de woonomgeving (de groene buitengebieden) en de aanwezige werkgelegenheid (c.q. de economische ambitie van Foodvalley), maakt dat Ede een hoge aantrekkingskracht heeft als vestigingsplaats voor niet-Edenaren. Als thuiswerken verder gemeengoed wordt, kan dat nog een extra stimulans zijn om de Randstad te verlaten. Mogelijk leidt dit tot een grotere woningbehoefte dan waar demografische prognoses nu vanuit wordt gegaan. Zie ook <a href="http://www.komen-en-gaan.nl">www.komen-en-gaan.nl</a>. Dit in verhouding tot de lokale vraag van Edenaren/ de autonome groei van de gemeente. Uiteindelijk is het een politieke keuze in welke mate aan de lokale- en regionale- (landelijke) woningvraag tegemoet gekomen wordt of in welke mate specifiek op de positie van een groep woningzoekenden wordt gestuurd (al dan niet tijdelijk). Denk hierbij bijvoorbeeld aan lokaal maatwerk in de woningtoewijzing (binnen de wettelijke mogelijkheden) of het realiseren van specifieke woonproducten gericht op de lokale woningzoekenden. Deze keuze wordt extra complex wanneer ook het creëren van doorstroming op de woningmarkt (conform de woonvisie) een beleidsdoel is.</p>

102 Woningbehoefteonderzoek, 5 juli 2022.

103 Inmiddels is er eind september 2021 een woonbehoefteonderzoek op kernniveau voor de gemeente gemaakt door Stec. Dit onderzoek is in juli 2022 naar de gemeenteraad toegezonden. Daarin wordt echter geen link gelegd met de Woonvisie 2030.

## 5. Gemeenteraad en het woonbeleid

In de vorige twee hoofdstukken stond de inhoud en de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Ede centraal. Dit hoofdstuk gaat in op de betrokkenheid van de gemeenteraad daarbij in zijn kaderstellende en controlerende rol. Dit hoofdstuk beantwoordt de deelvragen onder het thema rol van de gemeenteraad.

### 5.1 Informatievoorziening

*Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?*

*De gemeenteraad van Ede is in de periode 2014 tot oktober 2022 op verschillende momenten geïnformeerd over het woonbeleid: in de voorbereidende fase, in de uitvoering en bij de beoordeling van het resultaat.*

#### 5.1.1 Voorbereidende fase

Voorafgaand aan het vaststellen van de Woonvisie 2030 is de gemeenteraad op verschillende momenten geïnformeerd. De eerste aanzet tot het opstellen van de Woonvisie werd gelegd in de Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie Ede<sup>104</sup>. Op 9 oktober wordt deze startnotitie behandeld in de gemeenteraad. De startnotitie wordt op 30 oktober 2014 door de gemeenteraad vastgesteld<sup>105</sup>.

In november 2014 stelt de gemeenteraad het Kennisfundament Kwalitatieve Woonvisie Ede 2014<sup>106</sup> vast. Deze rapportage is een analyse van de Edese woningmarkt. De conclusies van deze analyse zijn in december 2014 gedeeld met de gemeenteraad om bestuurlijk commitment te krijgen en input<sup>107</sup>.

De opbrengsten van het Kennisfundament en de input van de gemeenteraad worden gebundeld in de nota Tussenstand<sup>108</sup>. Deze nota bevat een eerste aanzet met mogelijke thema's voor de Woonvisie. Op 19 februari 2015 gaat het college met de gemeenteraad in gesprek over deze nota en de mogelijke thema's. De reactie hierop vanuit de gemeenteraad wordt verwerkt in de definitieve nota Tussenstand, die in maart 2015 wordt vastgesteld.

Op 5 november 2015 krijgt de gemeenteraad informatie over diverse onderdelen van de Woonvisie, zoals de landelijke Woningwet, de veranderende verhouding tussen gemeenten en woning(bouw)corporaties en waarom een gemeente een Woonvisie moet hebben. Ook komt aan de orde welke afwegingen en keuzes Ede hierin maakt.

Op 26 november 2015 bediscussieert de raad de Woonvisie. In het raadsvoorstel wordt genoemd dat na het opstellen van het Kennisfundament, de nota Tussenstand en het proces van co-creatie, de Woonvisie gereed is

104 Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie Ede, oktober 2014.

105 Raadsbesluit Startnotitie Kwalitatieve Woonvisie 2014, 30 oktober 2014.

106 Kennisfundament Kwalitatieve Woonvisie Ede 2014, november 2014.

107 Raadsvoorstel, 9 september 2014.

108 Nota Tussenstand, maart 2015.

om voorgelegd te worden aan de gemeenteraad<sup>109</sup>. In december 2015 stelt de gemeenteraad de Woonvisie 2030 vast<sup>110</sup>.

### 5.1.2 Uitvoerende fase

Er is bij de vaststelling van de Woonvisie afgesproken dat de gemeenteraad in principe jaarlijks wordt geïnformeerd over de voortgang van de Woonvisie en het Actieprogramma. Uit het dossieronderzoek blijkt niet dat er jaarlijks informatie is verstrekt over de voortgang.

Vanaf 2017 worden de cijfers uit het Integraal Portefeuillemanagement Wonen (zie paragraaf 4.2) jaargelijks gepresenteerd aan de raad in een informatieve raadsessie. De nota Woningbouwproducties wordt jaarlijks met de gemeenteraad gedeeld.

In januari 2019 presenteert het college de rapportages 'Doelgroepen en kansen voor flexwonen' aan de gemeenteraad. Met de rapportages is inzicht gegeven in de vraagontwikkeling, het huidige aanbod en de kansen op het gebied van flexwonen in de gemeente en regio. De rapportages komen voort uit een pilotstudie van de provincie Gelderland en het Expertisecentrum Flexwonen<sup>111</sup>.

Ook wordt de gemeenteraad in januari 2019 op de hoogte gesteld van de notitie Betaalbare huur- en koopwoningen. De notitie vormt een aanscherping op de Woonvisie 2030. Met de notitie wordt nader invulling gegeven aan het gemeentelijk woonbeleid met betrekking tot betaalbare huur- en koopwoningen voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Ook wordt aangegeven welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet.

In april 2019 wordt de gemeenteraad met een memo geïnformeerd door het college over de notitie Betaalbare huur- en koopwoningen en de rapportages 'Doelgroepen en kansen voor flexwonen'. Dit vanwege de grote hoeveelheid vragen vanuit de gemeenteraad<sup>112</sup>.

De notitie Betaalbare huur- en koopwoningen wordt op 18 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van de notitie is een amendement aangenomen om een verkennend onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor gemeentelijk opdrachtgeverschap<sup>113</sup>. De gemeenteraad is in juni 2020 geïnformeerd over de uitkomsten van dit onderzoek. In de oordeelsvormende vergadering over de notitie zijn er verschillende vragen gesteld/opmerkingen gemaakt vanuit de gemeenteraad. Een belangrijke opmerking die gemaakt wordt en nadere uitwerking behoeft van het college is de volgende: 'bij de jaarlijkse monitoring niet alleen de feiten maar ook uitleg/toelichting waarom doelen wel of niet zijn gehaald'. Hiermee geeft de raad aan behoefte te hebben aan duiding van monitoringscijfers<sup>114</sup>.

Bij de vaststelling van de notitie worden tevens een ander amendement en een motie verworpen. Het amendement heeft betrekking op de minimumpercentages sociale woningbouw in de overige kernen (in de beleidsnotitie zijn alleen minimumpercentages opgenomen voor de kernen Ede, Bennekom en Wageningen). De motie heeft betrekking op het niet opnemen van de urgentie voor statushouders in de Huisvestingsverordening.

---

109 Raadsvoorstel Woonvisie 2030, 26 november 2015.

110 Raadsbesluit vaststelling Woonvisie Ede 2030, december 2015.

111 Memo Aanbiedingen rapportages 'Doelgroepen en kansen voor Flexwonen', januari 2019.

112 Memo Samenhang en planning Woononderwerpen in 2019, april 2019.

113 Geamendeerd raadsbesluit, april 2019.

114 Memo Toezeggingen raad 4 april, 10 april 2019.

De gemeenteraad heeft op verschillende momenten ook informatie ontvangen over de prestatieafspraken met woningcorporaties. In mei 2016 informeert het college de veranderingen als gevolg van de gewijzigde Woningwet voor de rollen van huurders, woningbouwcorporaties en de gemeente. De gemeenteraad ontvangt jaarlijks informatie over de Raamovereenkomsten en jaarafspraken. In 2019 zijn de prestatieafspraken voor de delen die gaan over beschikbaarheid en duurzaamheid niet getekend door de Huurdersbond Ede (zie ook paragraaf 4.5)<sup>115</sup>.

Volgens gesproken betrokken ambtenaren worden er door de raad veel raadvragen gesteld over woonvraagstukken. Wonen heeft veel politieke aandacht, er wordt erkend dat er een woonopgave is. Zij zijn blij met de vragen, omdat het aangeeft dat het onderwerp leeft. Wel is de beantwoording van de vragen vaak complex, wat het tijdrovend maakt. Ook geven de betrokken ambtenaren aan het lastig te vinden dat de raad soms vragen stelt over waarom actueel beleid niet terugkomt in huidige woningbouwplannen. De raad zou onvoldoende in de gaten hebben dat deze plannen zich jaren eerder manifesteren en er is gewerkt met de toen geldende normen. Betrokkenen van de afdelingen ruimte en wonen geven aan de raad te willen betrekken in het voortraject bij woningbouwplannen, zodat zij het tijdsplan beter begrijpen en daarop kunnen acteren. Een ambtenaar geeft aan dat er gewerkt wordt aan een memo met een tijdslijn, met daarin opgenomen wanneer een project begon en wanneer het beleid is veranderd. Het doel hiervan is raadsleden meer en beter inzicht geven in wat ze kunnen verwachten binnen een project en waaraan een plan getoetst zou moeten worden.

Een ander voorbeeld van betrokkenheid van de raad bij concrete projecten is dat van CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap). Zo heeft de gemeenteraad op 15 november 2018 een motie aangenomen over nieuw beleid om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) initiatieven te stimuleren. De raad heeft daarbij aangegeven geïnformeerd te willen worden over de stand van zaken rondom de uitvoering. Op 3 juni 2019 is de raad daarover geïnformeerd<sup>116</sup>.

Toch vinden we ook hier en daar bewijs van betrokkenheid van de raad op andere thema's dan betaalbaarheid en concrete woningbouwprojecten. Zo zijn er in 2020 raadvragen gesteld over het bevorderen van doorstroming. Enkele raadsleden hadden opgemerkt dat in een memo over de aankomende raamovereenkomst prestatieafspraken het volgende doel is opgenomen 'Actief beleid om ouderen naar een passende woning te laten doorstromen'. Raadsleden dragen enkele voorbeelden uit andere gemeente aan van doorstroommaatregelen, zoals huurbehoud bij verhuizing en stellen vragen over hoe dit in Ede georganiseerd is of gaat worden.<sup>117</sup>

Als het gaat om nieuwe instrumenten t.b.v. sturing op de woningmarkt en het woonbeleid, vaak geïntroduceerd door het Rijk, is de raad geneigd deze instrumenten snel te willen invoeren, zo geven betrokken respondenten aan. Nog los van de vraag of het probleem zich voordoet in de gemeente. Dit zou niet productief werken. Volgens de respondenten realiseert de raad zich daarnaast onvoldoende wat er komt kijken bij het vaststellen en uitvoeren van een nieuw instrument.

---

115 Memo Prestatieafspraken 2019, december 2018.

116 Memo Stand van zaken motie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, 3 juni 2019.

117 Schriftelijke raadvragen doorstroomregeling en ouderenhuisvesting, 9 oktober 2020.

Betrokken ambtenaren geven in de interviews aan dat het prettig zou zijn als de raad, als hij hoge ambities voor het woonbeleid formuleert, bij het vaststellen van aanpalend beleid, het woonbeleid in het achterhoofd houdt. Te veel beleid dat zich opstapelt en dat elk van impact kan zijn op de woningbouwopgave, kan zorgen voor een vertragend effect. Het eisenpakket wordt te groot, en initiatiefnemers haken mogelijk af.



### 5.1.3 Beoordeling van het resultaat

De rol van de gemeenteraad bij de beoordeling van het resultaat (bijvoorbeeld als het gaat over visievorming en bijsturing) lijkt op basis van de stukken beperkt. De raad wordt vooral geïnformeerd door het bestuur en het ambtelijk apparaat, bijvoorbeeld door de jaarlijkse cijfers van het IPW en de nota Woningbouwproducties, maar een integrale evaluatie van beleidsdoelen in relatie tot resultaten samen met de raad lijkt niet te hebben plaatsgevonden. Als het gaat om concrete (woningbouw)projecten lijkt de raad meer aangehaakt bij de voortgang en de beoordeling van het resultaat. Uit de stukken blijkt dat concrete bouwprojecten en natuurlijk de vaststelling van bestemmingsplannen regelmatig onderwerp van gesprek zijn in raadsvergaderingen.

De Woonvisie komt daarbij vooral indirect aan de orde. Een (integrale) beschouwing van wat de doelstellingen in de Woonvisie opleveren en hebben opgeleverd in de afgelopen jaren lijkt niet aan de orde. Wel is de indruk dat de gemeente het bij grote projecten best wel goed gedaan heeft qua sociale huurwoningen, maar bij kleine projecten minder.

Uit de gesprekken blijkt ook niet dat de raad heeft gevraagd om een evaluatie van bijvoorbeeld de Woonvisie of van prestatieafspraken. Een van de raadsleden merkt in dit kader op dat het wel belangrijk is om met de woningcorporaties in contact te blijven en erkent dat er vanuit de raadsleden wellicht meer met de prestatieafspraken gedaan zou kunnen worden.

### 5.1.4 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
11. Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?	De gemeenteraad is geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie 2030.	
	De raad wordt tijdig, juist en volledig geïnformeerd waar het gaat om het woonbeleid in brede zin.	
	De gemeenteraad is op een zodanige manier geïnformeerd dat hij in staat is om keuzes te maken.	

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de gemeenteraad betrokken en geïnformeerd is over de standkoming van de Woonvisie 2030. Ook wordt de raad met regelmaat geïnformeerd over het wonen, al ligt de focus dan vooral op concrete woningbouwprojecten en de nieuwbouwopgave, in het IPW en de nota's woningbouwproductie. Over een beschouwing in brede zin is geen sprake, omdat er bijvoorbeeld een integrale actuele beschouwing op en evaluatie van de doelen van de Woonvisie ontbreekt.

Uit het gesprek met raad blijkt dat de focus van de raad ook vooral ligt op deze twee aspecten (woningbouwprojecten, nieuwbouwproductie) van het woonbeleid, waarschijnlijk hangt dat ook samen met de constatering dat de raad vooral over deze twee aspecten wordt geïnformeerd. Hoe de raad over meer kwalitatieve onderwerpen uit de woonvisie wordt geïnformeerd, bijvoorbeeld het benutten van de bestaande woningvoorraad en verduurzaming, blijft onduidelijk. Uit het raadsgesprek blijkt wel dat deze onderwerpen leven bij de raad. Er wordt bijvoorbeeld nagedacht over doorstroming. Maar uit het gesprek met de raad lijkt ook een gevoel van het ontbreken van grip naar voren te komen. Raadsleden benoemen zelf dat zij soms het gevoel hebben dat wat er in het woonbeleid gebeurt, hen overkomt en dat er weinig te sturen valt.

## 5.2. Kaderstellende en controlerende rol

*Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol kunnen vervullen waar het gaat om woonvraagstukken?*

Uit de voorgaande paragraaf blijkt dat de gemeenteraad op verschillende momenten is geïnformeerd over het woonbeleid, onder andere bij de vaststelling van de Woonvisie en bij een aantal belangrijke beleidswijzigingen of -aanvullingen zoals de beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen en de doelgroepenverordening. Maar het is moeilijk vast te stellen of de raad bij deze stukken ook daadwerkelijk een kaderstellende rol heeft ingenomen, of vooral heeft ingestemd met de reeds gekozen richting. Bij het opstellen van de Woonvisie in de gemeenteraad thema's uit de nota Tussenstand besproken, waarin de raad de mogelijkheid heeft gehad om aan te geven of vraagstukken ontbreken of geherformuleerd moeten worden. Maar het is de vraag of de raad dat moment heeft aangegrepen om kaders mee te geven. Bij de beleidsnotitie Betaalbare huur- en koopwoningen heeft er een oordeelsvormende vergadering met de raad over het stuk plaatsgevonden waarin de raad het stuk onder ogen heeft gekregen, maar het blijkt niet dat de raad zelf kaders heeft meegegeven. Een van de raadsleden omschrijft het zo:

*“Naar mijn idee worden grote beslissingen aan het begin genomen en geven we als raad het college veel ruimte om invulling te geven. Kleinere inbreidingsprojecten komen wel weer als kant en klare brokken naar de raad. Daar wil iedereen wat van vinden. Ik heb het gevoel dat de raad het vooral overkomt.”*

Waar de raad een actieve controlerende rol in speelt, is bij de beoordeling van individuele woningbouwprojecten. Hierover worden regelmatig vragen gesteld en de raad is goed op de hoogte van de ontwikkelingen daarvan, onder andere door de heldere informatievoorziening daarover. Maar betrokkenheid op projectniveau betekent nog niet dat de raad ook een kaderstellende rol inneemt, zoals ook te zien is in het ideaalmodel van de beleidscyclus. Omdat het ontbreekt aan een afsluitende stap in de beleidscyclus, namelijk een evaluatie- en monitoringsmoment van de gehele set aan doelstellingen en ambities zoals deze ooit in de Woonvisie zijn vastgesteld, ontbreekt het de raad aan knoppen om echt kaderstellend op te treden.

Ook maakt het gebrek aan een actueel raamwerk van brede beleidsdoelstellingen en daaruit volgende concrete afspraken en acties op het gebied van wonen en de versnippering ervan over verschillende beleidsdocumenten dat het voor de gemeenteraad lastig is het overzicht te houden en consistent te handelen en keuzes te maken. Dat versterkt het gevoel van de gemeenteraadsleden dat zij geen grip hebben op wat er gebeurt. Daarnaast heeft de raad niet het gevoel dat er iets te kiezen en af te wegen valt, omdat de regionale en landelijke ontwikkelingen elkaar in razend tempo opvolgen en ook de context steeds verandert. Zo vraagt een raadslid zich af hoe de doelstellingen en afspraken om goedkope woningbouw te realiseren gehaald gaan worden en daarbij ook de vraag hoe reëel doelstellingen zijn als de wereld in rap tempo verandert. Een ander raadslid vraagt zich af hoeveel grip de raad heeft op regionale trajecten.

Wel zoekt de raad naar andere wegen om de woondoelen te bereiken:

*“We proberen andere wegen te zoeken, bijvoorbeeld met tinyhouses of goedkopere bouw, maar er is altijd wel een beleidsstuk dat nee zegt. Hoe kan dat? Het is al snel dat als er één rood vinkje is, alles niet doorgaat.”*

De raad is op zoek naar meer momenten waarop stilgestaan kan worden bij een aantal cruciale vragen: welke richting willen we op, wat betekenen keuzes

die nu gemaakt worden voor de toekomst en is dat dan ook nog steeds de gewenste richting? Een ander raadslid omschrijft dat het bredere gesprek niet vaak wordt gevoerd, mede omdat de vaste planning en control momenten zich daarvoor niet goed lenen. Raadsleden geven ook aan dat het zoeken is naar het juiste moment om iets te agenderen. Als ze iets van belang langs zien komen of willen agenderen is het soms een zoektocht om te bepalen of het dan het juiste moment is om het erover te. Deze inschatting is nog lastiger te maken voor de raadsleden omdat vaak ook meerdere portefeuilles tegelijk betrokken zijn. Een van de raadsleden suggereert in dit kader dat het wonen een onderwerp zou kunnen zijn om een raads werkgroep voor in te stellen.



Een belangrijk thema hierin is de beschikbaarheid van bouwlocaties voor de groei. De gemeenteraad realiseert zich dat de plancapaciteit snel opraakt en er dan ook snel keuzes nodig zijn voor de periode hierna. Keuzes die ook pijn kunnen doen, zoals bepalen welke bedrijven worden uitgekocht, welk groen en welke parken behouden worden, of er gekozen wordt voor bouwen met een hogere dichtheid of hoogte.

Ook zou meer stil gestaan kunnen worden bij de complexiteit van het woondomein en de samenhang met verwante thema's als verduurzaming, het sociaal domein, zorg en welzijn en de ruimtelijke ordening.

Het wordt echter nog niet duidelijk wat de prioriteiten van de gemeenteraad voor het woonbeleid. Wat wordt nou echt belangrijk gevonden? Vooralsnog lijkt dit het thema betaalbaarheid en beschikbaarheid, mede gezien de grote actuele schaarste. Hierbij realiseert de gemeenteraad zich wel dat het woonbeleid veel breder is dan dat. Zo is men zoekende naar de manier waarop er meer gedaan kan worden met de bestaande bouw, met het oog op de doorstroming en 'langer zelfstandig thuis' bijvoorbeeld.

De complexiteit van het woonbeleid wordt ook nadrukkelijk benoemd. Welke rol spelen ontwikkelende partijen bijvoorbeeld precies en hoeveel sturing is daar op mogelijk vanuit de gemeente? De raadsleden realiseren zich hierbij dat de gemeente geen actief grondbeleid heeft gevoerd in het verleden, met name na de crisis, wat leidt tot het opdrogen van eigen posities nu. Wel heeft de raad via een motie de zelfbewoningsplicht en voorrang geven aan eigen inwoners of inwoners met binding nieuwbouw in het niet gereguleerde segment geïntroduceerd. De raad wil ontwikkelaars kiezen die hiermee instemmen. Tegelijkertijd is de raad ook beducht voor het overvragen van marktpartijen.

### 5.2.1 Toets aan het normenkader

Deelvraag	Norm	Beoordeling
12. Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol vervuld waar het gaat om het woonbeleid?	De gemeenteraad heeft op juiste momenten zijn sturingsmogelijkheden en instrumenten benut, en zo invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol.	
	De gemeenteraad heeft vooraf heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld.	

Deelvraag	Norm	Beoordeling
		<p>De raad heeft een rol gespeeld bij de vaststelling van de Woonvisie en daar zijn kaders meegegeven. In de opvolgende jaren heeft de raad echter vooral informatie ontvangen over het woonbeleid en op een beperkt aantal thema's richting gegeven. Er zijn daarbij een aantal vaste, soms zelfs jaarlijks terugkerende, informatiemomenten. En soms pakt de raad ook haar controlerende rol op bepaalde deelthema's, bijvoorbeeld op het thema doorstroming, waarbij de raad expliciet vraagt naar de voortgang. Maar de bredere beleidslijnen zoals die ooit in de Woonvisie zijn opgetekend hebben daarin geen expliciete plek.</p> <p>Sturing op woonbeleid gaat bij de raad al heel snel over concrete bouwprojecten, zonder dat de grote lijn ter sprake komt. De raad heeft ook geen momenten aangegrepen om te sturen op die bredere beleidslijnen. De gemeenteraad lijkt deze wat uit het oog verloren te zijn. Dat kan ook betekenen dat deze beleidslijnen wellicht niet zo actueel meer zijn en dat de doelstellingen van toen niet meer passen in de huidige tijd. Zo merkte een van de raadsleden op dat veel beleidsstukken vragen om bijstelling. Het kan ook betekenen dat het onduidelijk is voor de raad hoe nog steeds aan de beleidslijnen gewerkt wordt. Wat de precieze reden ook is, uit het opgehaalde uit gesprekken met en over de raad en de stukken blijkt in elk geval niet dat er is bijgestuurd op de grote lijn.</p>



## Bijlage 1. Overzicht interviews en gespreksthema's

### Overzicht interviews

Organisatie	Functie
Gemeente Ede	Beleidsmedewerkers Wonen
Gemeente Ede	(Beleids)medewerkers Ruimtelijke ontwikkeling
Gemeente Ede	Wethouder
Gemeente Ede	Raadsleden en fractievoorzitters
WAC	Voorzitter & secretaris
PCOB	Secretaris
Bouwsociëteit de Vallei	Voorzitter
Vastgoedmonitor Foodvalley	Voorzitter
Woningcorporatie	Adviseur strategie en portefeuille
Huurdersvereniging	Voorzitter & penningmeester
Provincie Gelderland	Adviseur Wonen
Regio Foodvalley	Programmamanager Wonen

## Bijlage 2. Normenkader

Deelvraag	Norm
<b>A. Beleid</b>	
1. Wat zijn de door de gemeente gestelde beleidsdoelen en ambities op het gebied van wonen?	Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek bezien we of: Er (SMART) beleidsdoelen en ambities geformuleerd.
2. Hoe is het woonbeleid tot stand gekomen en welke belanghebbenden waren daarbij betrokken?	Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek bezien we of: De Woonvisie hoofdlijnen en kaders bevat voor het woonbeleid. De gestelde doelen in de Woonvisie zijn gerealiseerd via en/of geborgd in werk- of uitvoeringsprogramma's en andere afspraken. De gestelde doelen in de Woonvisie worden in samenhang bezien met andere beleidsvelden en opgaven. De Woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de totstandkoming van de Woonvisie belanghebbenden zijn betrokken.
3. Welke regionale afspraken zijn er gemaakt ten aanzien van het woonbeleid?	Het betreft hier een beschrijvende vraag, specifiek bezien we of: Er (SMART) beleidsdoelen en ambities geformuleerd.
<b>B. Uitvoering</b>	
4. Welke instrumenten en maatregelen zijn ingezet om de geformuleerde doelstellingen te bereiken?	Een beschrijvende vraag, geen norm.
5. Hoe is de monitoring en evaluatie van de uitvoering van het woonbeleid verlopen?	Er vindt monitoring en evaluatie plaats van de uitvoering van de beleidsdoelen.
6. Zijn de doelen gerealiseerd, bijgesteld en/of ligt de gemeente op koers?	De (bijgestelde) doelen zijn gerealiseerd c.q. de gemeente ligt op koers. Er is inzicht in de redenen van afwijken of van het (eventueel) niet realiseren van de doelstellingen. Het woonbeleid is adaptief: indien nodig/gewenst wordt er op het beleid bijgestuurd.
7. Met welke partijen wordt samengewerkt rondom het woonbeleid en welke afspraken liggen daaraan ten grondslag?	Een beschrijvende vraag, geen norm.
8. Welke prestatieafspraken heeft de gemeente gemaakt met derden (zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties) en worden die gehaald?	Er zijn (SMART) prestatieafspraken gemaakt met derden, en deze worden aantoonbaar gehaald. Er is inzicht in de redenen van het (eventueel) niet halen van prestatieafspraken.
9. Hoe verhouden de door Ede geformuleerde beleidsdoelen en ambities zich tot de relevante maatschappelijke ontwikkelingen?	De geformuleerde beleidsdoelen en ambities zijn haalbaar met de huidige relevante maatschappelijke ontwikkelingen. De gemeente signaleert belangrijke maatschappelijk ontwikkelingen. De gemeente beziet deze maatschappelijke ontwikkelingen in relatie tot het eigen beleid. De gemeente stelt beleidsdoelen en ambities bij of gaat door op hetzelfde pad, na weloverwogen afwegingen.

Deelvraag	Norm
10. Welke knelpunten doen zich voor of succesfactoren openbaren zich in de uitvoering van het woonbeleid?	Een beschrijvende vraag, geen norm.
<b>C. Rol van de raad</b>	
11. Op welke wijze is de raad geïnformeerd over het opstellen, de uitvoering en de voortgang van het woonbeleid?	De gemeenteraad is geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie 2030. De raad wordt tijdig, juist en volledig geïnformeerd waar het gaat om het woonbeleid in brede zin. De gemeenteraad is op een zodanige manier geïnformeerd dat hij in staat is om keuzes te maken.
12. Heeft de gemeenteraad zijn kaderstellende en controlerende rol vervuld waar het gaat om het woonbeleid?	De gemeenteraad heeft op juiste momenten zijn sturingsmogelijkheden en instrumenten benut, en zo invulling gegeven aan zijn kaderstellende en controlerende rol. De gemeenteraad heeft vooraf heldere eisen aan de informatievoorziening gesteld.

## Bijlage 3. Actieprogramma 2016-2018

Tabel 1 Actieprogramma Woonvisie 2016-2018

	Actie	Borging
<b>1. Groeien met kwaliteit</b>		
Groei wordt voornamelijk opgevangen in Ede Stad, dorpen groeien gematigd.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Uitvoering bestaand woningbouw-programma (circa 6.000 woningen tot '30, waarvan circa 5.000 woningen in Ede-Stad.</li> <li>&gt; Afspraak uitvoering woningbouw-programma met provincie en regio.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; MeerjarenPerspectief Grondexploitaties, ruimtelijke projecten</li> <li>&gt; Kwalitatief Woningbouw Programma 4</li> </ul>
Ede groeit met kwalitatieve focus	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Private partijen en corporaties uitnodigen om te komen met (nieuwbouw-) plannen die bijdragen aan realisatie van de kwalitatieve uitgangspunten van de Woonvisie.</li> <li>&gt; Uitgangspunten van de Woonvisie worden ruimtelijk vertaald en geborgd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gesprekken, overlegvormen, contracten, prestatieafspraken</li> <li>&gt; Gesprekken projecten, wijkregisseurs</li> <li>&gt; Structuurvisies</li> </ul>
<b>2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma / nieuwe binnen stedelijke / - dorpse locaties</b>		
Verdere ontwikkeling nieuwbouw-programma	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Uitvoering nieuwbouw-programma: realisatie minimaal 1200 woningen uit nieuwbouwprogramma in 2016 tot en met 2018, waarvan minimaal 960 (3*320) in gemeentelijke exploitatie.</li> <li>&gt; Jaarlijkse beoordeling kansrijkheid van het nieuwbouw-programma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; MeerjarenPerspectief Grondexploitaties</li> <li>&gt; Kwalitatieve toets woningbouwprojecten</li> <li>&gt; Jaarlijkse kwalitatieve toetsing</li> </ul>
Ruimte voor binnenstedelijke en -dorpse inbreiding & ruimte geven aan herontwikkeling van bestaand vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ruimte bieden voor nieuwe initiatieven naast het bestaande nieuwbouw-programma in Ede Stad, mits deze in hoge mate bijdragen aan de uitgangspunten van de Woonvisie en niet kunnen landen in het bestaande nieuwbouw-programma: Indicatieve bandbreedte '16 t/m '18: 100- 300 woningen in Ede Stad en 0 – 30 per dorp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Afwegingskader (nog op te stellen op dat moment) waarbij nieuwe initiatieven getoetst worden aan de sporen van de Woonvisie, korte termijnafzetbaarheid en mate van concurrentie met het nieuwbouwprogramma. Opzet en werkwijze in lijn met kwalitatieve toets woningbouwprojecten.</li> </ul>
<b>3. Betaalbare woningvoorraad</b>		

Actie	Borging
<p>Grotere goedkope huur- en koopwoning-voorraad in Ede Stad, Bennekom en Lunteren en grotere goedkope koopwoning-voorraad in de overige dorpen</p>	<p>&gt; Toevoeging goedkope huurwoningen in Ede Stad en Lunteren/ Bennekom in de periode '16 – '18. In totaal tenminste 240 binnen gemeentelijke exploitaties, procesactie om deze aantallen te verhogen.          &gt; Herijking sturing op goedkope koop (onderzoek).          &gt; Partners uitnodigen grondgebonden goedkope koopwoningen te realiseren in Ede Stad en Lunteren/ Bennekom: Indicatieve bandbreedte '16 – '18: 50 – 100 woningen.          &gt; Partners uitnodigen goedkope grondgebonden koopwoningen in de kleine dorpen: indicatieve bandbreedte '16 – '18: per dorp 10 – 30 woningen.          &gt;Monitoring en evaluatie van de starterslening in 2016. Op basis van uitkomsten besluit om wel of niet te continueren.          &gt; Bij herijking functiewisselingsbeleid van het agrarisch buitengebied wordt een koppeling gelegd met vergroting van de goedkope woningvoorraad.</p>

#### 4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen

<p>Voor iedere portemonnee is passende en betaalbare huisvesting voorhanden verspreid over de diverse wijken in de stad en in de dorpen</p>	<p>&gt; Via gebiedsgerichte verkenningen wordt de opbouw van de wijken in kaart gebracht qua ruimtelijke kenmerken, woningtype, inwoners, inkomens en opleidingsniveau. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor de onderscheidende elementen.          &gt; Verkenning naar doorstromingsmaatregelen en verleidingsarrangementen. Hierdoor kan doorstroming bij diverse doelgroepen naar meer passende huisvesting gestimuleerd worden.          &gt; Onderzoek naar garantstelling dure huurwoningen.</p>	<p>&gt; Onderzoek nog uit te voeren (afdeling Strategie en Onderzoek)          &gt; Afdeling Samenleving en Beleid          &gt; Overleggen (projecten en wijkregisseurs)</p>
<p>Jong en oud wonen samen in wijken en dorpen</p>	<p>&gt; Via gebiedsgerichte verkenningen brengen we de opbouw van de wijken in kaart qua ruimtelijke kenmerken, woningtype, inwoners, inkomens en opleidingsniveau. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor de onderscheidende elementen.</p>	<p>&gt; Onderzoek nog uit te voeren (afdeling Strategie &amp; Onderzoek)</p>
<p>Gevarieerde en onderscheidende woonmilieus die zowel bestaande inwoners als nieuwe doelgroepen aanspreekt.</p>	<p>&gt; Ruimtelijk vertalen van verschillende typen woonmilieus.</p>	<p>&gt; Structuurvisies          &gt; Overleggen (projecten en wijkregisseurs)</p>

#### 5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad

	Actie	Borging
Een duurzame woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Realisatie duurzaamheidsambities, zowel in de bestaande bouw als in de nieuwbouw.</li> <li>&gt; Op gebiedsniveau vindt uitwerking plaats.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Programma Duurzaamheid</li> <li>&gt; Overleggen (projecten, wijkregisseurs)</li> <li>&gt; Specifieke advisering op duurzaamheid (nog uit de werken)</li> </ul>
Een levensloopbestendige voorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nader onderzoek en op basis daarvan bepalen acties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vervolgonderzoek 'Planningskader Wonen en Zorg' (in ontwikkeling)</li> </ul>
Bewustwording bij oudere doelgroepen om eigen woning tijdig aan te passen aan mogelijke zorgvraag of om tijdig door te stromen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Evalueren van de WoonBewust campagne met als doel na te gaan of en zo ja hoe bewustwording structureel kan worden geborgd. Hieruit volgen tevens eventuele vervolgacties en rolnemingsdiscussies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nog uit te voeren evaluatie WoonBewust campagne</li> </ul>
<b>6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau</b>		
Inwoners van de gemeente Ede beschikken op korte afstand over diverse voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Diversiteit aan voorzieningen (ruimtelijk) vertalen en borgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Structuurvisies</li> <li>&gt; Overleggen (projecten, wijkregisseurs)</li> <li>&gt; Retailvisie (in ontwikkeling)</li> <li>Visie ontwikkeling Nuldeltijn.</li> </ul>
Voorzieningen voor ouderen en andere doelgroepen op wijk- en dorpsniveau	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Nadere behoefte aan specifieke voorzieningen onderzoeken.</li> <li>&gt; Implementatie Groeidocument Bescherm Wonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vervolgonderzoek 'Planningskader Wonen en Zorg' (in ontwikkeling)</li> <li>&gt; Groeidocument Bescherm Wonen Valleiregio 2015 – 2017 (juni '15)</li> </ul>
<b>7. Wonen in het groen</b>		
Behoud en versterking van groen en natuur in zowel bestaande woongebieden als op nieuwbouwlocaties in stad en dorpen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; (Ruimtelijk) vertalen en borgen van de groene kwaliteiten (of de versterking daarvan) in bestaand stedelijk en dorps gebied, buitengebied en nieuwbouwlocaties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Structuurvisie Programma Buitengebied</li> <li>&gt; Visie Openbare Ruimte</li> <li>&gt; Functiewisselingsbeleid</li> <li>&gt; Overleggen (projecten, wijkregisseurs)</li> </ul>
<b>8. Wonen in Foodvalley</b>		
Inspelen op nieuwe doelgroepen en bijbehorende Nieuwe woonwensen; Ruimte voor exclusieve en/of bijzondere woonmilieus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ruimte bieden voor bijzondere en exclusieve woonmilieus (o.a. gebied Veluwe Poort). Speciale aandacht voor food.</li> <li>&gt; Ruimte voor experiment (ook (collectief) particulier opdrachtgeverschap).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Onderzoek woonbehoeften kenniswerkers in (zuidelijk)</li> <li>&gt; Food Valley verband en i.s.m. gemeente Wageningen (2016)</li> <li>&gt; Programma Food</li> <li>&gt; Overleggen (projecten, wijkregisseurs)</li> </ul>
Verbinden thema 'food' met (nieuwe) leefomgeving.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ruimte voor experiment. Speciale aandacht voor verkenning naar inzetten van food als middel (tuinen, stadslandbouw, eetbaar groen, schooltuinen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Programma Food</li> <li>&gt; Overleggen (projecten, wijkregisseurs)</li> </ul>
Ede is in staat studenten en afstudeerders (CHE, Wageningen UR) blijvend te binden aan de stad/regio.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kansrijke woonmilieus identificeren en passende woonvormen toevoegen in die milieus, zo nodig experimenteel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Behoeftedonderzoek studenten in (zuidelijk) Food Valley verband</li> <li>&gt; Herijking Shortstay-onderzoek in (zuidelijk) Food Valley verband (2017)</li> </ul>

