

2.3 DE OPGAVEN TOT 2020

Ten aanzien van de woningbouw bestaat de belangrijkste opgave van de gemeente voor de komende jaren uit de volgende aspecten.

Benodigd woningbouwprogramma

Bovenstaande gemeentelijk doelstellingen leiden tot de volgende concrete opgaven voor de woningbouwproductie:

- De woningvraag van de huidige bevolking vereist de komende jaren een noodzakelijke jaarlijkse bouwproductie van 190 woningen (tussen 2007 en 2015 in totaal 1.518 woningen). Dit is het woningbouwprogramma inclusief levensloopbestendige woningen, maar exclusief andersoortige zorgwoningen;
- In elk van (of aangrenzend aan) de bestaande kernen Cothen en Langbroek worden 100 woningen gerealiseerd (200 van de in totaal 1.518 woningen);
- Jaarlijks komen 34 (18%) van de woningen specifiek ter beschikking van starters, worden 57 (30%) levensloopbestendige woningen/zorgwoningen voor zorgbehoevenden gebouwd en worden minimaal 29 (15%) woningen voor mid-

- deldure koop en twee-onder-een-kap-woningen gebouwd;
- In het buitengebied geldt een maximum aantal van 90 zorgwoningen Om de totale behoefte naar zorgwoningen in kaart te brengen wordt een beleidsnota opgesteld;
- In hoeverre kan Wijk bij Duurstede een bijdrage leveren aan de regionale woningbehoefte van de regio Zuidoost Utrecht van circa 1.500 woningen extra?

Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor het te realiseren woningbouwprogramma is (in het kader van de nota Kansen voor starters op de woningmarkt) een inventarisatie gemaakt van de mogelijke woningbouwlocaties. De resultaten van die inventarisatie zijn gesorteerd naar kern. Per kern is aangegeven of het gaat om inbreidings- of uitbreidingslocaties. De inventarisatie is voor een aantal van de locaties niets meer dan een eerste globale indicatie. Het gaat bij de aantallen om de grote lijn, niet om het exacte aantal.

Tabel 3: Woningbouwlocaties naar type, per kern

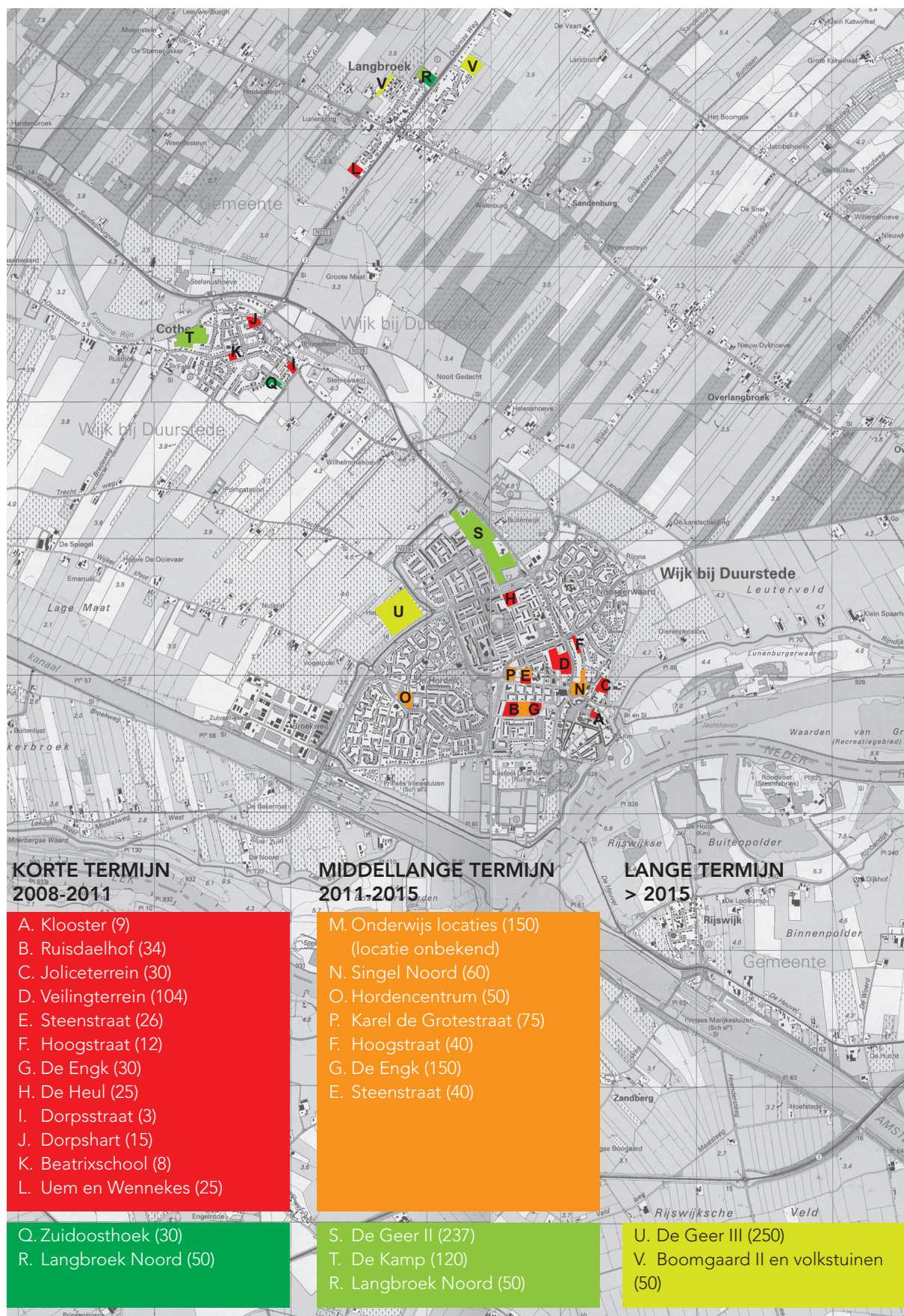
Kern	Type locatie Inbreiding	Type locatie Uitbreiding	Totaal
Wijk bij Duurstede	835	487	1.322
Cothen	26	150	176
Langbroek	25	150	175
Totaal	886	787	1.673

bron: "Kansen voor Starters", (zie ook bijlage 2)

Van de drie kernen vertegenwoordigt de kern van Wijk van Duurstede het leeuwendeel (ruim driekwart) van de ontwikkelingsmogelijkheden. Van het totaal van de ca. 1.700 woningen gaat het voor de helft om inbreidingslocaties in, en ruim een kwart om uitbreidingslocaties rond Wijk bij Duurstede.

Als bovenstaande ontwikkelingsmogelijkheden worden uitgesplitst naar het moment van (mogelijke) realisatie, dan blijkt dat het grootste deel van de ontwikkelingsmogelijkheden in en rond Wijk bij Duurstede pas op middellange termijn (tussen 2010 en 2015) zal worden opgeleverd.

2. WONEN EN ZORG



In tabel 4 is onderscheid gemaakt naar de volgende momenten van (mogelijke) realisatie:

- Korte termijn: reeds vastgesteld, in uitvoering en/of in ontwikkeling (oplevering: 2008 t/m 2011);
- Middellange termijn: mogelijke bouw- en zoeklocaties met (mogelijke) oplevering tussen 2011 en 2015;
- Lange(re) termijn: mogelijke bouw- en zoeklocaties met mogelijke oplevering na 2015 (aangezien het deels gaat om initiatieven en nog op te starten procedures, gaat het hier om indicatieve aantallen).

Tabel 4: Woningbouwlocaties naar (mogelijk) moment van oplevering, per kern

Kern	KORTE TERMIJN		MIDDEL)LANGE TERMIJN		Totaal
	2008-2010	2009-2011	Middellang 2011-2015	Lang >2015	
Wijk bij Duurstede	177	93	802	250	1.322
Cothen	30	26	120		176
Langbroek		75	50	50	175
Totaal	207	194	972	300	1.673

bron: "Kansen voor Starters", (zie ook bijlage 2)

Minder bouwproductie dan nodig

Op korte termijn (tussen 2008 en 2011) zijn in totaal 400 woningen op te leveren. Per jaar zijn dat 100 woningen. Dat is minder dan de (tussen 2007 en 2015) noodzakelijke jaarlijkse bouwproductie van 190 woningen. Uitgaande van de huidige geplande woningproductie bestaat daardoor in 2011 een tekort van 360 woningen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente.

Tabel 5: Oplevering woningen versus noodzakelijke woningproductie voor de eigen bevolking in 2011, 2015 en 2025 (afgerond op tientallen).

	Mogelijk opgeleverd	Eigen woningbehoefte	Tekort
2011	400	800	-360
2015	1.370	1.520	-150
2025	1.670	2.340	-670

Op middellange termijn (tussen 2008 en 2015) zijn in totaal ca. 1.370 woningen opleverbaar. Aangezien de noodzakelijke extra bouwproductie voor de eigen woningproductie in 2015 in totaal ca. 1.520 woningen is, zal in 2015 nog een tekort bestaan aan ca. 150 woningen. Een deel van de achterstand in 2011 zal in 2015

dus zijn ingelopen, maar de gemiddelde jaarlijkse woningbouwopgave wordt ook in 2015 niet gehaald.

Tot 2025 zijn er voor de eigen woningbehoefte van de gemeente in totaal ca. 2.340 extra woningen nodig. Uitgaande van een totaal aantal (mogelijk) op te leveren woningen van ca. 1.670, bestaat er in 2025 voor de eigen woningbehoefte van de gemeente dus een zoekopgave van ca. 670 woningen. Ten opzichte van de middellange termijn is het woningtekort in 2025 dus aanzienlijk groter geworden (alsmede groter dan in 2011). Bij een aanname van ca. 20 wo/ha levert dit een globale zoekopgave op van $(670/20 =)$ ruim 33 ha.

Evenwichtige programmering

Woningbouw binnen de bestaande kern (inbreiding) wordt gekenmerkt door langere doorlooptijden en extra ruimtevraag. Voordat nieuwbouw kan worden gerealiseerd dient immers eerst de oude bebouwing te worden gesloopt (en/of bestaande ruimten te worden verbouwd) en moeten de bewoners (al of niet tijdelijk) elders worden gehuisvest. In zijn algemeenheid kost veel inbreiden dus veel tijd en extra ruimte.

2.4 OP TE NEMEN ACTIES IN HET ACTIEPROGRAMMA

De speerpunten voor de woningbouw zijn de ontwikkeling van een evenwichtige, op de bevolkingssamenstelling afgestemde woningvoorraad. Deze laatste moet worden aangevuld met woningen die tegemoetkomen aan de wijzigende samenstelling van de bevolking van de gemeente. De regiefunctie die de gemeente daarbij vervult komt tot uiting in de volgende aspecten.

- Prioriteit bij het realiseren van de bestaande vraag van de eigen bevolking (de 'eigen woningbehoefte');
- Prioriteit bij het verder vorm (laten) geven aan de bouwplannen waarvoor de oplevering op korte termijn (2011) is gepland. Aandachtspunt daarbij is de extra tijd en ruimte die gemoeid is met inbreiding;
- Het (opstarten van het) realiseren van een deel van bovenstaande woningbouwopgave in (en eventueel aan) de kernen Cothen en Langbroek. De fasering verdient hierbij aandacht. Wordt er jaarlijks druppelsgewijs een aantal woning opgeleverd, of om de 3 á 4 jaar een groter deel in één keer?
- Het (opstarten van het) realiseren van nieuwbouwwoningen voor starters, levensloopbestendige woningen voor ouderen en (ten behoeve van de algemene doorstroming op de woningmarkt) woningen in de middeldure koop en twee-onder-een-kap-woningen;
- Het (opstarten van het) programma voor het ter beschikking stellen van woningen aan starters in bestaande bouw;

- Het monitoren van de ontwikkelingen (zowel wat betreft bevolking als uitvoering van de productie) en de resultaten tussentijds evalueren;
- Voor de middellange termijn (tot 2015) blijft de woningproductie toegespitst op de 'eigen woningbehoefte'. Ontwikkelingsmogelijkheden die niet direct nodig zijn voor de 'eigen woningbehoefte' worden pas 'vrijgegeven' als uit de monitoring en evaluatie blijkt dat het aanbod voldoende is voor de vraag van de eigen bevolking;
- Binnen de gemeente Wijk bij Duurstede zijn onvoldoende mogelijkheden om te voldoen aan de eigen woningbehoefte van de gemeente op de langere termijn;
- De gemeente zal allereerst de zoekopgave invullen om aan migratiesaldo = 0 te kunnen voldoen. Er is een regionale zoekopgave van circa 1.500 woningen extra. Het is een bestuurlijke keuze om wel of niet bij te dragen aan deze behoefte. Dit zal in relatie tot het Structuurbeeld moeten worden gezien;
- Nader onderzoek naar (spreiding van) zorgvoorzieningen binnen de gemeente en reserveren van geschikte locaties voor realisatie;
- Bij realisatie van openbaar toegankelijke voorzieningen invulling geven aan gemeentelijke normen voor "bereikbaarheid, bruikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid".