

Ontwerp – Omgevingsprogramma Volkshuisvesting gemeente Oldebroek

Gemeente Oldebroek

Inhoudsopgave

1	**Bouwen aan gemeenschappen**	**2**
1.1	Visie en uitgangspunten volkshuisvesting	2
1.2	Wat is het Omgevingsprogramma?	2
1.3	Lokale kaders	2
1.4	Regionale Woondeal Noord-Veluwe	3
1.5	Samenwerking	3
1.6	Leeswijzer Omgevingsprogramma	3
2	**Oldebroek, een groene, levendige woongemeente**	**4**
2.1	Waarden, identiteit en ontwikkelingen	4
2.2	Onze waarden: samen werken aan een toekomstbestendige gemeenschap	4
2.3	Demografische ontwikkeling in beeld	4
2.4	Kenmerken van onze woningvoorraad	5
2.5	Aandachtspunten voor uitvoering	7
3	**Waar zetten we op in?**	**8**
3.1	Van opgave naar richting	8
3.2	Voldoende en betaalbare woningen	8
3.3	Wonen, welzijn en zorg	9
3.4	Een thuis voor iedereen	11
3.5	Een groene en gezonde leefomgeving	12
3.6	Onze koers	14
4	**Woningmarktstrategie**	**15**
4.1	Van ambitie naar uitvoering	15
4.2	Doel en strategie	15
4.3	Woningbouwprogramma	15
4.4	Benutten bestaande woningvoorraad	17
4.5	Bevorderen van particuliere initiatieven	18
5	**Uitvoeringsagenda**	**19**
5.1	Van strategie naar uitvoering	19
5.2	Regie voeren	19
5.3	Inzet acties en instrumenten	19
5.4	Monitoring en sturing	21
5.5	Termijn van het Omgevingsprogramma	22
Bijlage 1:	**Begrippenlijst**	
Bijlage 2:	**Overzicht kaders**	
Bijlage 3:	**Definities segmenten en prijspeil***	
Bijlage 4:	**Participatieverslag**	

1 Bouwen aan gemeenschappen

1.1 Visie en uitgangspunten volkshuisvesting

Voor u ligt het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting 2026-2030. Een Omgevingsprogramma waarin we richting geven aan wonen en de leefomgeving in de gemeente Oldebroek, met oog voor de eigenheid van onze dorpen en de woonbehoefte van onze inwoners.

Wonen is een grondrecht, een eerste levensbehoefte en gaat verder dan alleen de stenen van een woning. Het gaat over een thuis, in een vertrouwde omgeving waar mensen leven, naar elkaar omzien en prettig wonen. Onderdelen van dat thuis zijn betaalbaarheid, veiligheid, welzijn, gezondheid, leefbaarheid en een zorgvuldig ingerichte omgeving. Onderdeel van het wonen is de gemeenschap waarin we met elkaar leven. Het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting dat voor u ligt, geeft richting aan onze ambities en biedt randvoorwaarden om deze zorgvuldig, praktisch en uitvoerbaar te realiseren.

Oldebroek is een groene en levendige woongemeente met een dorps karakter. De onderlinge verbondenheid is sterk. We weten wie onze buren zijn, we begroeten elkaar en bij de dagelijkse boodschappen maken we graag een praatje. Deze menselijke maat en lokale betrokkenheid maken onze gemeente bijzonder. Maar we zien ook veranderingen, bijvoorbeeld in de bevolkingsopbouw. Onze inwoners worden ouder. Dit vraagt wat van de omgeving waar ze leven en wonen. Ook jonge mensen zoeken een plek om hun eerste stap op de woningmarkt te zetten, maar lopen vast door het beperkte aanbod en de hoge prijzen van de woningen die beschikbaar komen. Waar starters in de gemeente Oldebroek vroeger makkelijker de stap naar een koopwoning konden maken, is dat vandaag de dag niet vanzelfsprekend. Daarom willen we werken aan woonmogelijkheden die passen bij de grootte, identiteit en behoefte van onze dorpskernen.

1.2 Wat is het Omgevingsprogramma?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet geeft overheden instrumenten om de fysieke leefomgeving zoals wonen, werken, natuur en infrastructuur samenhangend te ontwikkelen en te beheren. Eén van die instrumenten is het Omgevingsprogramma.
In een Omgevingsprogramma kunnen gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk hun beleid verder uitwerken en concreet maken. Een Omgevingsprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie en maakt onderdeel uit van de beleidscyclus van de Omgevingswet: van visie en doelen naar uitvoering in de praktijk.

Met dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting pakken we de woningopgaven gestructureerd en doelgericht aan. Op het gebied van wonen gebeurt veel en dit vraagt om een integrale benadering. Daarnaast is een Omgevingsprogramma Volkshuisvesting met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) een verplicht programma.

In dit Omgevingsprogramma geven we met de volgende vier programmalijnen richting aan onze opgaven:

1. Voldoende en betaalbare woningen;
2. Wonen, welzijn en zorg;
3. Een thuis voor iedereen;
4. Een groene en gezonde leefomgeving.

1.3 Lokale kaders

Dit Omgevingsprogramma staat niet op zichzelf maar sluit aan bij bestaande kaders vanuit ons beleid, regionale afspraken en de koers die wij als gemeente voor de komende jaren willen varen. Denk hierbij aan de Omgevingsvisie Oldebroek. De kernpunten vanuit de Omgevingsvisie geven richting en koers, en zijn het kader voor de uitvoering van beleid, ook op het terrein van wonen. Daarbij zoeken we steeds naar een goede balans tussen wonen, leefbaarheid en het behoud van de kracht van onze dorpen:

- Voldoende woonmogelijkheden voor jong en oud, met aandacht voor de lokale behoefte in alle dorpen;
- Het behoud en waar mogelijk het versterken van de identiteit van de gemeente Oldebroek als een groene, levendige woongemeente met een herkenbaar dorps karakter;
- Ervoor zorgen dat ons landschappelijke en cultuurhistorische karakter zichtbaar is en voelbaar blijft;

- Het behouden en versterken van de kracht van de gemeenschapszin;
- Nieuwbouw en transformatieopgaven zorgvuldig, passend bij de schaal van de omgeving en zoveel mogelijk toekomstbestendig uitvoeren.

Naast de Omgevingsvisie zijn er meer relevante kaders die input zijn en of raakvlakken hebben met het Omgevingsprogramma, zoals het Bestuursakkoord 2026-2030 'Nieuwe koers, samen verder voor Oldebroek' en de Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030. In bijlage 2 is een overzicht van deze kaders opgenomen.

Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vervangt het Woonprogramma Oldebroek 2021.

1.4 Regionale Woondeal Noord-Veluwe

Een belangrijke basis voor dit Omgevingsprogramma is het landelijk woonbeleid en de vertaling daarvan in de Regionale Woondeal Noord-Veluwe. In deze Woondeal hebben we met regiogemeenten, de in de regio actieve woningcorporaties, provincie Gelderland en het Rijk woningbouwafspraken gemaakt. Uitgangspunt in de Woondeal is dat tenminste twee-derde van de nieuwbouwwoningen een betaalbare woning moet zijn en dat tenminste 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen. Onderdeel van de Woondeal zijn ook belangrijke randvoorwaarden die nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren, zoals bereikbaarheid, oplossingen voor het stikstofprobleem en knelpunten op het elektriciteitsnet. Alle partijen hebben hierin een rol en werken dan ook gezamenlijk aan de opgave.
De Regionale Woondeal Noord-Veluwe wordt begin 2027 herijkt. Dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vormt input voor deze herijking.

1.5 Samenwerking

De woonopgave is een complexe opgave. Eén die breder is dan alleen het zorgen voor voldoende woningen. Als gemeente kunnen we dat niet alleen en daarom is samenwerken onmisbaar. Onze samenwerkingspartners op het gebied van wonen zijn onder andere woningcorporaties, projectontwikkelaars, bouwers, grondeigenaren, welzijns- en zorginstellingen en onze inwoners. Bij de totstandkoming van dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting hebben wij woonpartners en vertegenwoordigers uit de gemeenschap betrokken. Juist omdat wonen raakt aan de directe leefomgeving, vinden we het belangrijk dat signalen, ideeën en zorgen uit de samenleving zorgvuldig worden meegewogen. Ook raadsleden hebben hier een belangrijke rol in gehad. Zij zijn betrokken geweest bij het proces en actief gevraagd om input te geven. Daarnaast waren de raadsleden als toehoorder uitgenodigd bij de georganiseerde participatiebijeenkomsten.
Aanvullend heeft het ontwerp Omgevingsprogramma 6 weken ter inzage gelegen. Het participatieverslag is als bijlage 4 bij dit Omgevingsprogramma opgenomen.

1.6 Leeswijzer Omgevingsprogramma

We starten met de kenmerken van onze gemeente in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 staan de vier programmalijnen centraal. In hoofdstuk 4 zoomen we in op de woningmarktstrategie. Hier koppelen we in hoofdstuk 5 de uitvoeringsagenda aan. In dit laatste hoofdstuk staan de stappen die wij verwachten te moeten zetten om onze gestelde doelen te bereiken.
In de tekst staan begrippen die dikgedrukt zijn. De definitie van deze begrippen staan in de begrippenlijst (bijlage 1).

2 Oldebroek, een groene, levendige woongemeente

2.1 Waarden, identiteit en ontwikkelingen

Dit hoofdstuk start met onze waarden, gaat in op onze lokale identiteit, schetst een beeld van de te verwachten demografische ontwikkeling en bijbehorende woonbehoefte.

2.2 Onze waarden: samen werken aan een toekomstbestendige gemeenschap

We willen verder bouwen aan een stevige basis voor de toekomst, passend bij de eigenheid van onze gemeente en de kracht van onze kernen. Dat vraagt om keuzes en heldere kaders. Keuzes sluiten niet uit, maar geven richting en scherpte aan onze opgave. Het vraagt moed én doorzettingsvermogen om dit waar te maken. Woorden zijn belangrijk, maar uitvoering maakt het verschil.

We willen een gemeente zijn en blijven waar mensen naar elkaar omzien. De kracht van onze inwoners, kerken, organisaties, verenigingen, vrijwilligers en dorpsgroepen is daarin van grote waarde. Daarom zetten we in op het versterken van sociale netwerken en samenredzame gemeenschappen, omdat die bijdragen aan onderlinge verbondenheid en steun wanneer dat nodig is.
Waar informele ondersteuning niet toereikend is, bieden professionals passende ondersteuning als aanvulling. Zo bouwen we samen aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen.

In de voorzieningenkernen Oldebroek en Wezep, is een sterk en toegankelijk aanbod van dagelijkse en aanvullende voorzieningen aanwezig. Deze kernen vervullen een belangrijke rol voor de omliggende dorpen en buurtschappen, waar inwoners terecht kunnen voor bijvoorbeeld boodschappen, zorg en ontmoeting. Tegelijk blijven leefbaarheid en ontmoeting in alle dorpen belangrijk. Vanuit dit Omgevingsprogramma kijken we hoe wonen kan bijdragen aan de leefbaarheid, ontmoeting en draagvlak voor voorzieningen in de dorpen, passend bij wat lokaal nodig en haalbaar is.

2.3 Demografische ontwikkeling in beeld

Onze gemeente is een hechte gemeenschap, waar circa 9.650 huishoudens en ruim 24.500 inwoners samenleven in zes dorpen, een groot buitengebied en verschillende buurtschappen.

We zien dat onze gemeente groeit, zowel in aantal inwoners als huishoudens. Tegelijk verandert de samenstelling van de bevolking: het aandeel ouderen neemt toe, terwijl het aandeel jongeren licht afneemt. Ook zien we beweging in wie zich hier vestigt en vertrekt. Jongeren trekken soms tijdelijk weg, bijvoorbeeld voor studie, terwijl jonge gezinnen zich juist vaker in onze gemeente vestigen en hier een toekomst opbouwen.

Deze ontwikkelingen vragen om een duidelijke planning. We willen inspelen op de toenemende vergrijzing, ruimte bieden aan nieuwe huishoudens en tegelijkertijd aantrekkelijk blijven voor jongeren, starters en gezinnen. Zo werken we aan een evenwichtige opbouw van onze bevolking en aan vitale kernen, zowel in het heden als in de toekomst.

De verwachte toekomstige ontwikkelingen

Als we vooruitkijken, zien we dat de samenstelling van onze bevolking en huishoudens verder verandert. De vergrijzing zet duidelijk door: het aantal inwoners tussen de 65 en 75 jaar groeit richting 2035 met circa 18%, terwijl het aantal 75-plussers zelfs met ongeveer 35% toeneemt. Tegelijkertijd neemt het aantal alleenstaande huishoudens fors toe, met een verwachte groei van circa 22%. Ook het aantal huishoudens bestaande uit stellen groeit, zij het gematigder.

De ontwikkeling van gezinnen laat een stabiel beeld zien. Binnen deze groep neemt het aantal jongeren en de groep 45- tot 65-jarigen naar verwachting af terwijl het aantal jonge gezinnen (25-45 jaar) nog licht groeit.

Deze ontwikkelingen laten zien dat onze gemeente in de toekomst verder vergrijst en meer divers wordt in huishoudenssamenstelling. Dit vraagt om een woon- en

leefomgeving die aansluit bij veranderende behoeften, met passende woonmogelijkheden voor ouderen, alleenstaanden en jonge gezinnen.

2.4 Kenmerken van onze woningvoorraad

De woningvoorraad in onze gemeente omvat circa 9.650 woningen en kent een aantal duidelijke kenmerken. Het aanbod bestaat voor een groot deel uit gezinswoningen woningen en wordt gedomineerd door koopwoningen, die met 70% een relatief groot aandeel vormen in vergelijking met omliggende gemeenten in de regio Noord-Veluwe. Deze samenstelling sluit niet altijd aan bij de veranderende lokale woonbehoefte, waarin juist kleinere, betaalbare en levensloopgeschikte woningen belangrijker worden.

Het middeldure huursegment is in onze gemeente beperkt aanwezig, wat de doorstroming op de woningmarkt belemmert. Hoewel onze gemeente tot de meer betaalbare gebieden in de regio behoort, zijn koopwoningen onder de €300.000 nauwelijks beschikbaar. Daardoor blijft het voor starters en jonge huishoudens lastig om een passende woning in onze gemeente te vinden.

Ongeveer 23% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen in bezit van de lokaal werkzame woningcorporaties. Het totale aandeel sociale huur verschilt per kern en blijft onder het landelijke streefpercentage van 30%.

Over het algemeen is de kwaliteit van de woningvoorraad goed. Een aandachtspunt ligt bij het energiezuiniger maken van woningen waarbij isolatie, betaalbaarheid en wooncomfort centraal staan.

De verwachte woonbehoefte

In 2025 is een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek geven richting aan de verwachte woonbehoefte en daarmee aan het woningbouwprogramma in onze gemeente voor de aankomende jaren. Tabel 1 laat de verwachte netto behoefte aan woningen zien voor de gemeente tot 2035.

Tabel 1: Gemeente Oldebroek: verwachte woonbehoefte per segment tot 2035
Bron: Woonbehoefte onderzoek Noord-Veluwe, KAW, 2025.

Verwachte woonbehoefte per segment (segment/aantal woningen)				Huidige woningvoorraad
Sociale huur	265	tot	360	2.050
Middenhuur	85	tot	115	515
Koopwoningen	630	tot	850	7.100

De opgave voor nieuwbouw kunnen we splitsen naar onze verschillende kernen. De verwachte netto behoefte aan woningen tot 2035 per kern is te zien in tabel 2.

Tabel 2: Verwachte woonbehoefte per segment tot 2035
Bron: Woonbehoefteonderzoek Noord-Veluwe, KAW, 2025.

Kern	Segment	Huidige woningvoorraad	Verwachte woonbehoefte
Oldebroek	Sociale huur	485	80 tot 105 woningen
	Middenhuur	140	25 tot 35 woningen
	Koop	1.925	190 tot 255 woningen
Wezep	Sociale huur	1.325	145 tot 195 woningen
	Middenhuur	300	45 tot 65 woningen
	Koop	3.560	340 tot 465 woningen
Kleine kernen Oldebroek	Sociale huur	240	40 tot 55 woningen
	Middenhuur	75	15 tot 20 woningen
	Koop	1.620	100 tot 130 woningen

Uit de uitgevoerde onderzoeken en afgenomen enquêtes blijkt dat inwoners van onze gemeente een grotere voorkeur hebben voor een koopwoning dan voor een huurwoning. Dat onderstreept het belang van betaalbare koopmogelijkheden voor inwoners die in Oldebroek willen blijven wonen of hier hun wooncarrière willen starten. Inwoners hechten waarde aan een groene en bereikbare leefomgeving. Bereikbaarheid met de auto en parkeergelegenheid zijn belangrijke randvoorwaarden voor prettig wonen.

Opgave ouderen

De komende jaren neemt het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens in onze gemeente verder toe. Daarmee groeit ook de behoefte aan passende woonvormen, vooral voor ouderen met een toenemende zorgvraag. Tegelijkertijd blijft het aantal intramurale woonplekken landelijk beperkt. Dit betekent dat meer ouderen langer zelfstandig blijven wonen, bij voorkeur in hun eigen vertrouwde omgeving, met ondersteuning vanuit hun netwerk en waar nodig professionele zorg.

We zien dat deze ontwikkeling samenvalt met een stagnerende doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor blijven veel ouderen langer in hun huidige woning wonen. Het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen kan de doorstroming bevorderen waardoor zij langer, prettige zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit past binnen het Rijksprogramma Langer Thuis, waarin wordt ingezet op zo lang mogelijk zelfstandig wonen in de eigen vertrouwde omgeving. Tegelijkertijd komen daardoor woningen beschikbaar voor jongere gezinnen.

Langer zelfstandig wonen vraagt ook iets van de leefomgeving, voorzieningen en de eerstelijns- en extramurale zorg. Bovendien blijkt dat de bereidheid om te verhuizen sterk afhankelijk is van factoren zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod.

De opgave ligt daarom in het realiseren van een passende en toekomstbestendige woonomgeving voor ouderen. Dit vraagt niet alleen om voldoende geschikte woningen, maar ook om aandacht voor de inrichting van wijken, de nabijheid van voorzieningen en ruimte voor ontmoeting en ondersteuning.

Voor de invulling van deze opgave sluiten we aan bij de kaders en aantallen zoals vastgesteld in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Noord-Veluwe. Hiermee werken we gericht aan een woonaanbod dat aansluit bij de veranderende behoefte van onze oudere inwoners. Voor de periode tot en met 2030 gaan we voor het bouwen van de volgende aantallen:

- 125 nultredenwoningen (levensloopgeschikt wonen);
- 55 geclusterde woningen (voor senioren of specifieke doelgroepen);
- 40 zorggeschikte woningen.

Nultreden-woningen: reguliere woningen die intern en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen dat de woning en de belangrijkste gebruiksruimtes (keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer) zonder trappen bereikbaar zijn. In de monitoring van ouderenhuisvesting gelden alleen woningen als nultredenwoning wanneer deze bij oplevering van nieuwbouw of verbouw geen aanpassing meer behoeven.

Geclusterde woonvorm: Woningen die voldoen aan de definitie van nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Er moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bijvoorbeeld circa 100 meter). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. In de monitor ouderenhuisvesting wordt uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Het Rijk beveelt aan dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.

Zorggeschikte woningen: zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoel geschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. Woningen in categorie BAT score 3 en 4 en Woonkeur 6 (certificaat D) vallen binnen deze definitie. Het is wenselijk om complexen met zorggeschikte woningen uit te rusten met een brancardlift. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.

2.5 Aandachtspunten voor uitvoering

De woningbouwopgave is complex. Het tempo en de haalbaarheid worden beïnvloed door een aantal randvoorwaarden en externe ontwikkelingen. Deze vragen om keuzes, flexibiliteit en samenwerking.

De druk op de bouwsector is groot. Stijgende bouwkosten en schaarste aan materialen en personeel maken het realiseren van betaalbare woningen steeds uitdagender. Tegelijk vragen ook stikstofbeperkingen en netcongestie nadrukkelijk om aandacht: zij kunnen de voortgang van woningbouwprojecten vertragen of beperken. Dit vraagt om tijdige afstemming, innovatieve oplossingen en een realistische fasering van plannen.

Om onze ambities waar te maken zijn slimme en efficiënte keuzes nodig. Denk aan compacter en gestandaardiseerd bouwen, het benutten van innovatieve bouwmethoden en nauwe samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties.

Daarnaast heeft woningbouw impact op de bredere leefomgeving. Meer woningen leiden tot een grotere mobiliteitsvraag, extra parkeerdruk en een toenemende belasting van maatschappelijke en zorgvoorzieningen. Dit betekent dat we niet alleen woningen toevoegen, maar de gevolgen voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid, voorzieningen en leefbaarheid tijdig meewegen. Afstemming met de partners, regio en provincie is hierbij essentieel.

Ook locatie-specifieke factoren spelen een rol. De nabijheid van het Artillerie Schietkamp (ASK) bij ’t Harde brengt bijvoorbeeld beperkingen met zich mee door geluidzones en veiligheidscontouren. Dit heeft invloed op de ontwikkelmogelijkheden en vraagt om afstemming met Defensie.

Tot slot bewegen de woningmarkt, economische omstandigheden en wet- en regelgeving continu. Dit vraagt om een flexibele aanpak, waarbij we kunnen inspelen op veranderingen en tegelijkertijd koers houden op onze lange termijn ambities.

3 Waar zetten we op in?

3.1 Van opgave naar richting

De woonopgave is meer dan alleen cijfers. Het gaat niet alleen om de juiste woning op de juiste plek maar ook om het welzijn van inwoners en het bouwen van een gezonde en zorgzame samenleving. De opgaven waar we voor staan zetten we om in vier programmalijnen die richting geven aan wonen in onze gemeente:

- Voldoende en betaalbare woningen;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Een thuis voor iedereen;
- Een groene en gezonde leefomgeving.

3.2 Voldoende en betaalbare woningen

Voldoende en betaalbare woningen gaat over de opgave in aantallen en segmenten, verspreid over onze gemeente. We staan voor een stevige opgave: er is meer vraag dan aanbod, de doorstroming stokt en er is behoefte aan variatie in het woningaanbod. Daarbij richten we ons in de eerste plaats op de lokale woonbehoefte en op woningen die passen bij de schaal en het karakter van onze kernen. Het bouwen aan wonen doen we aan de hand van de volgende speerpunten.

Ambities voor voldoende en betaalbare woningen

Bouwen naar behoefte

Wij richten ons op de realisatie van tenminste 1800 woningen (bruto) in de periode van 2027-2037. Dit komt neer op een bouwstroom van gemiddeld 180 woningen per jaar. Dit aantal is hoger dan de woonbehoefte uit het woonbehoefteonderzoek. Dat is een bewuste keuze. We richten ons in de eerste plaats op de lokale woonbehoefte maar houden ook rekening met de instroom van buiten de gemeente. Deze is onvermijdelijk onderdeel van de woningmarkt en verhoogt de druk op de woningmarkt in onze gemeente.
Ook houden we hierbij rekening met vertraging en planuitval. In de praktijk valt een deel van de woningbouwplannen af of loopt vertraging op door factoren zoals stikstof, netcongestie, stijgende bouwkosten, beschikbaarheid van materialen en de afhankelijkheid van verschillende betrokken partijen.
Er ontstaat voldoende ruimte om, ondanks planuitval en de extra woningvraag door instroom, zoveel mogelijk te voorzien in de lokale woonbehoefte.

Een meer divers woningaanbod in de kernen

We vinden het belangrijk dat onze inwoners de mogelijkheid hebben om een passende, kwalitatieve en betaalbare woning te vinden in hun eigen kern of in onze gemeente. We werken daarom aan een meer gedifferentieerd woningaanbod binnen de kernen. Dit houdt in dat het woningaanbod bestaat uit verschillende typen woningen (denk hierbij aan appartementen, rijwoningen en vrijstaande woningen) in verschillende prijsklassen en voor verschillende levensfases. Dit doen we bijvoorbeeld door te sturen op levensloopgeschikte woningen, betaalbare koopwoningen en sociale huur.

- **Nieuwbouw:** het toevoegen van nieuwe woningen aan de bestaande woningvoorraad. We bouwen naar lokale behoefte en geven daarbij de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. We werken verder aan de lopende woningbouwplannen. De nieuwbouwprojecten die op de planning staan, zijn daarmee niet alleen bepalend voor de omvang van het woningaanbod, maar ook voor de vraag waar, hoe en voor welke doelgroepen wordt gebouwd.
- **Beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitiatieven**: deze beleidsnotitie vormt een belangrijke basis voor het vergroten van de woningbeschikbaarheid in Oldebroek. Het beleid biedt ruimte voor kleinschalige oplossingen zoals woningsplitsing, inwoning, inbreiding, kamerverhuur en gebruik van bijgebouwen, en speelt in op vergrijzing met mogelijkheden voor (pré-) mantelzorgwoningen.
- **Samenwerking woningcorporaties:** Voor het borgen van het sociale woningaanbod hechten wij waarde aan de samenwerking met de woningcorporaties Omnia Wonen, deltaWonen en Habion. Zij zijn voor ons de preferente partners voor de opgave voor sociale huurwoningen.

Betaalbaar bouwen, betaalbaar houden

We gaan voor betaalbare woningen, die we bij voorkeur ook zo lang mogelijk betaalbaar houden. Voor de prijsgrenzen die bij de segmenten horen volgen we de Nota Grondprijzenbeleid 2026-2027.

In lijn met de wettelijke instructieregels die voortkomen uit de Wvrv zorgen we ervoor dat ten minste twee-derde van het woningbouwprogramma uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) bestaat.
In ons woningbouwprogramma zetten we in op het realiseren van minimaal 30% sociale huurwoningen conform de Wvrv.
Binnen de landelijke betaalbaarheidscategorie 'betaalbare koop' van € 420.000,- v.o.n. (prijspeil 2026), hanteren wij in onze gemeente een categorie 'sociale koop'. Voor deze categorie geldt een maximale koopprijs van €307.000,- v.o.n. (prijspeil 2026, jaarlijks te indexeren volgende Consumentenprijsindex van het CBS), die we als harde norm opnemen en toepassen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.
Om woningen ook op termijn 'betaalbaar' te houden, sturen we zoveel mogelijk op marktconforme producten, zoals kleinere woningen en appartementen, maar ook alternatieve concepten zoals rug-aan-rug woningen en kwadrantwoningen.

Bovenstaande uitgangspunten zijn op programmaniveau en nemen we ook mee voor alle toevoegingen aan de woningvoorraad. Dit geldt dus naast nieuwbouw ook voor bijvoorbeeld splitsing, sloop/nieuwbouw of transformatie. In bijlage 3 staat een overzicht van de te hanteren definities per segment.

Vindingrijk omgaan met ruimte die we hebben

We bieden ruimte aan maatwerkoplossingen en creatieve woonvormen die passen bij de lokale behoefte. Door diverse initiatieven zoals geclusterde woonvormen, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en gemengde doelgroepen, (pré-) mantelzorg- en familiewoningen te faciliteren, creëren we keuzevrijheid voor onze bewoners en stimuleren we innovatieve woonvormen. Initiatieven vanuit onze inwoners en organisaties benaderen we met een positieve grondhouding mits ze passen binnen de ruimtelijke en kwalitatieve kaders. Dit bevordert betrokkenheid van bewoners bij hun woonomgeving. Het draagt ook bij aan duurzame woonconcepten en een inclusieve samenleving. We richten ons bij het beoordelen van de initiatieven op het principe in de Omgevingswet van 'ja, mits'. Dat wil zeggen: als een initiatief aan de voorwaarden van de beleidsnotities voldoet, dan wordt er in principe meegewerkt aan realisatie.

Bouw je voor oud, dan bouw je niet fout

We bouwen aan de opgave voor ouderenhuisvesting conform het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Noord-Veluwe (genoemd in hoofdstuk 2.4). We richten ons op woningen die aansluiten bij de levensfase van senioren om zelfredzaamheid en kwaliteit van leven te vergroten. Door te investeren in levensloopgeschikte woningen en woningen die geschikt zijn voor zorg (volgens de Woonstandaard 4.0) anticiperen we op toekomstige demografische veranderingen, het langer thuis wonen en vraag naar passende woningen in alle kernen.

Bevorderen van doorstroming naar een passende woonplek

Doorstroming is belangrijk om ervoor te zorgen dat bewoners in woningen wonen die passen bij hun levensfase en behoeften. Het bevordert ook zelfstandigheid en welzijn bij ouderen, omdat zij in een woning kunnen wonen die aansluit bij hun fysieke en sociale situatie. Bovendien brengt doorstroming verhuisketens op gang waardoor gezinnen kunnen verhuizen naar een grotere woning en jongere huishoudens een stap op de woningmarkt kunnen maken. Dit draagt bij aan een evenwichtige woningmarkt in de gemeente.

Gebiedsgerichte aanpak

We benaderen woningbouw niet alleen vanuit projecten, maar ook vanuit de bestaande contouren. Per gebied kijken we naar samenstelling, leefbaarheid, voorzieningen, zorgbehoefte en sociale structuur. Een gebiedsgerichte aanpak helpt om de juiste woningtypen toe te voegen, een evenwichtige spreiding van doelgroepen te bevorderen, knelpunten in leefbaarheid tijdig te signaleren en woningbouw te koppelen aan bredere opgaven in de wijk.

3.3 Wonen, welzijn en zorg

Voor onze inwoners die zorg of ondersteuning nodig hebben, is het belangrijk dat ze zo lang mogelijk prettig, zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Dit vraagt niet alleen iets van de woningen, maar gaat ook over de sociale structuur van wijken, de ruimtelijke inrichting en de leefomgeving. Wij geloven dat een gezonde leefomgeving positieve invloed heeft op het welzijn van onze inwoners en de gezondheid op lange termijn. Om die reden vinden we het belangrijk om in te spelen op een gezonde leefomgeving als onderdeel van welzijn. Onze ambities voor een gezonde leefomgeving komen aan bod in paragraaf 3.5.

Onze basis voor wonen, welzijn en zorg

In de beleidsvisie Sociaal Domein 2024-2027 'Samen kleur geven' staan onze visie en ambities voor het sociaal domein. Daarin staan de volgende drie ambities die wij als gemeente koesteren centraal:

1. Samen werken aan welzijn;
2. Iedereen kan meedoen;
3. Iedereen krijgt de kans om tot bloei te komen.

We richten ons vanuit het sociaal domein op het ondersteunen van inwoners in een kwetsbare positie, het stimuleren van onderlinge verbindingen, het bijdragen aan sterke sociale netwerken en het bouwen aan een samenredzame gemeenschap voor jong en oud. Professionele ondersteuning zien we daarbij als aanvulling op wat inwoners en hun netwerk zelf kunnen dragen. Het betrekken van de verschillende doelgroepen maakt een samenleving dynamisch. Denk hierbij aan mantelzorgers waar wordt gezocht naar een gezonde balans tussen formele en informele zorg. Ook het bouwen van levensloopgeschikte woningen die geschikt zijn voor zorg aan huis dragen bij aan een inclusieve en toekomstbestendige leefomgeving. Deze flexibel en breed aanwendbare woningen voorzien in de behoefte aan passende woonoplossingen voor een- en tweepersoonshuishoudens en maken gemixt wonen mogelijk tussen jong en oud, met en zonder zorgvraag. Zo kunnen zoveel mogelijk mensen, in verschillende levensfasen, een passende plek vinden.

Wij stimuleren actief de verantwoordelijkheid en betrokkenheid binnen de gemeenschap via 'Oldebroek voor Mekaar'. In dit programma dienen inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente gezamenlijk initiatieven in. Hiermee werken we samen aan een sterke en leefbare samenleving.

Ambities op wonen, welzijn en zorg

Verbinding in de wijk

Wij zetten in op een hechte en verbonden samenleving waarin ontmoeting en onderlinge betrokkenheid centraal staan. Een belangrijk speerpunt daarbij is gespikkeld wonen: woonvormen en buurten waar inwoners met en zonder ondersteunings- of zorgvraag- bewust door elkaar heen wonen en samenleven. Dit draagt bij aan een inclusieve leefomgeving, waarin mensen naar elkaar omzien en elkaar waar mogelijk ondersteunen.

Ontmoeting speelt hierin een cruciale rol. Toegankelijke ontmoetingsplekken en gezamenlijke ruimtes, zowel in gebouwen als in de openbare ruimte, versterken het contact tussen bewoners en helpen eenzaamheid te verminderen. Door deze fysieke en sociale inrichting te combineren met samenwerking met zorgpartners, kunnen zorgvragen eerder worden gesignaleerd en opgevangen.

Op deze manier bouwen we aan buurten waarin mensen zich gezien, gehoord en verbonden voelen, en waarin iedereen, ook als dementievriendelijke gemeente, zo lang mogelijk kan meedoen.

Inzetten op preventie

We willen vraagstukken vroegtijdig signaleren en samen met inwoners en partners werken aan de kwetsbare situatie waarin een inwoner (tijdelijk) kan zitten. We gaan op zoek naar een evenwichtige oplossing door aan de voorkant in ondersteuning te investeren. Bewustwording rond het ouder worden en langer zelfstandig thuis wonen is hier onderdeel van.

Een steuntje in de rug waar nodig

Iedereen kan in de situatie komen dat een (tijdelijke) zorgvraag ontstaat. Dit kan een vraag voor een hulpmiddel, organisatie of luisterend oor zijn. Als gemeente vinden we het belangrijk en is het onze ambitie dat de route naar het juiste hulpmiddel toegankelijk en duidelijk is. Hierbij is de samenwerking met welzijn en zorg essentieel.

Samen met welzijn en zorg

Samenwerking met het sociaal team en zorgorganisaties is essentieel. Omdat deze organisaties de inwoners goed kennen en dicht bij de dagelijkse praktijk staan. Door samen op te trekken, kunnen we beter inspelen op de behoeften van ouderen en kwetsbare groepen. Ieder vanuit zijn/haar eigen rol. Dit voorkomt versnippering van zorg en welzijn en zorgt voor een geïntegreerde aanpak.

Kansen voor aanpasbaarheid en toekomstbestendigheid

Woningen die aanpasbaar zijn, kunnen meegroeien met de behoeften van bewoners. Multi-inzetbare woningen zorgen voor flexibiliteit in gebruik, waardoor ze geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en levensfases. Dit verhoogt de efficiëntie van het woningaanbod en draagt bij aan een duurzame en toekomstgerichte woonomgeving.

3.4 Een thuis voor iedereen

Op basis van de Wet versterking regie volkshuisvesting moeten gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma aandacht besteden aan de woonopgave voor aandachtsgroepen. In tabel 3 staan deze (urgente) aandachtsgroepen weergegeven. Van regio's wordt verwacht dat ze afspraken maken over de huisvesting van de urgente aandachtsgroepen en hiervoor een urgentieregeling opstellen. Vooruitlopend op deze verplichting hebben alle regiogemeenten in Noord-Veluwe de wettelijk verplichte urgente aandachtsgroepen opgenomen in de urgentieregeling van de Huisvestingsverordening. In regionaal verband wordt de woonbehoefte in beeld gebracht. Op basis daarvan worden later in 2026 regionale afspraken gemaakt. De meeste mensen uit deze doelgroepen zijn aangewezen op betaalbare sociale huurwoningen. Vooralsnog gaan we uit van de huidige afspraken waarbij 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen beschikbaar worden gesteld voor urgente aandachtsgroepen (5% via de Centrale Uitgang en 5% voor overige urgente aandachtsgroepen).

Een deel van de mensen uit de aandachtsgroepen is, tijdelijk of langdurig, aangewezen op begeleiding, zorg of ondersteuning om zelfstandig en stabiel te kunnen wonen. De borging hiervan is een belangrijk aandachtspunt bij de huisvestingsafspraken.

Voor de woonvraag van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden en de te maken regionale afspraken, sluiten wij aan bij onze concrete uitgangspunten vanuit de Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030. De uitgangspunten vanuit onze visie zijn:

- Oog voor het verschil tussen mensen en de ondersteuning of zorg die daarbij nodig is;
- Oog voor wat mensen zelf kunnen, maar ook voor wanneer er hulp nodig is uit nabije omgeving of professionele hulp;
- Het belang van een integrale aanpak en samenwerking tussen inwoners, gemeente en organisaties voor Wonen, Welzijn en Zorg;
- Het belang van samenwerking over de grenzen van de organisatie heen;
- Zorgen zijn urgent en vragen om concretisering.

Tabel 3: Overzicht aandachtsgroepen

Verplichte urgente aandachtsgroepen	Aandachtsgroepen
• Mantelzorgverleners en-ontvangers • Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid die wegens ernstige chronische en medische redenen dringend huisvesting nodig hebben • Uitstromers Maatschappelijke Opvang • Uitstromers uit beschermd wonen • Uitstromers uit de klinisch geestelijke gezondheidszorg • Uitstromers vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel • Uittredende sekswerkers • Uitstromers accommodaties jeugdhulp • Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg • Gezinnen met minderjarige kinderen zonder vast verblijfplaats.	• (Dreigend) dakloze mensen, inclusief uitstroom Maatschappelijke Opvang, bankslapers en mensen op niet-conventionele woonplekken • Arbeidsmigranten • Studenten • Woonwagenbewoners
Naast de genoemde aandachtsgroepen hebben gemeenten een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.	

Ambities voor een thuis voor iedereen

Van huis naar thuis

Aandachtsgroepen zijn vaak aangewezen op betaalbare woningen. Het hebben van een eigen woonplek draagt bij aan stabiliteit, veiligheid, participatie en welzijn. Ons uitgangspunt is 'gespikkeld wonen'. Inwoners van verschillende leeftijden, achtergrond, met en zonder hulpvraag enzovoorts wonen zoveel mogelijk gemixt in een buurt. Een gespikkelde woonomgeving kan zorgen voor een fijne woonomgeving en het omzien naar elkaar bevorderen.

Lokaal, tenzij
Voor de huisvesting van aandachtsgroepen is onze insteek ‘lokaal, tenzij’. We vinden het belangrijk dat mensen met binding met onze gemeente hier een woonplek vinden. De omgeving en het sociaal netwerk is hierbij van belang. We gaan voor gespikkeld wonen in de verschillende kernen, waarbij aandachtsgroepen en inwoners elkaar ondersteunen als zorgzame samenleving. Als gemeente stemmen wij regionaal de afspraken voor de huisvesting van aandachtsgroepen af. Wij zetten in op een evenredige en evenwichtige verdeling. Bij de uitvoering kijken we zorgvuldig naar passende begeleiding en de draagkracht van kernen of buurten.

Onderdeel van de maatschappij
We vinden het belangrijk dat iedereen onderdeel is van onze maatschappij en het gevoel heeft ertoe te doen. Als gemeente geloven wij dat de juiste ondersteuning hieraan bijdraagt. Denk hierbij aan een brede schuldhulpaanpak, participatie, inburgering, de zorg voor veiligheid en ervoor zorgen dat kwetsbare inwoners een goede start kunnen maken.

Woonwagens en standplaatsen
In tegenstelling tot de meeste andere mensen uit de aandachtsgroepen, hebben woonwagenbewoners een specifieke woonvraag. In 2025 is een behoefteonderzoek uitgevoerd naar woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Hieruit blijkt dat er een vraag is naar meer woonwagenstandplaatsen in onze gemeente, zowel in de huur als in de koop. We werken de manier waarop we in de behoefte willen voorzien en de manier van toewijzen uit in het nieuwe woonwagen- en standplaatsenbeleid. Binding met onze gemeente is daarbij het uitgangspunt.

Arbeidsmigranten
Arbeidsmigranten vormen een structureel onderdeel van de Nederlandse economie en maatschappij. Ook in onze gemeente wonen en werken arbeidsmigranten. In de beleidsnotitie (flexibele) Huisvesting Arbeidsmigranten gemeente Oldebroek 2021 zijn de uitgangspunten voor de huisvesting van arbeidsmigranten opgenomen. Het voormalig recreatiepark Heidehoek biedt ruimte voor de huisvesting van 150 arbeidsmigranten.

Statushouders
Jaarlijks hebben we een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Tot nog toe huisvestten we statushouders in sociale huurwoningen. Om de druk op de sociale huurvoorraad te verlagen, gaan we alternatieve woonoplossingen voor statushouders onderzoeken.

3.5 Een groene en gezonde leefomgeving
Wij staan voor de opgave om een groene en gezonde leefomgeving te waarborgen voor onze inwoners. Een groene leefomgeving heeft positieve invloed op het welzijn van onze inwoners en de gezondheid op lange termijn.
In de leefomgeving komen meerdere functies en opgaves samen, zoals spelen en ontmoeten, bereikbaarheid, groen, waterberging, het tegengaan van hittestress, veiligheid enzovoorts.

Gezond en actief leven in Oldebroek
Het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) hebben wij vertaald naar een lokale uitwerking in het Gezond en Actief Leven in Oldebroek: een integrale aanpak waarin gezondheidsbevordering en preventie in de breedte centraal staat. In het huidige gezondheidsbeleid zijn de volgende principes vastgesteld:

- Fietsers en voetgangers krijgen ruim baan;
- Een gezond Oldebroek is een groen Oldebroek;
- Er is ruimte voor ontmoeting en verbinding;
- Buurten zijn prettig voor ouderen;
- De schoolomgeving is gezond in het bijzonder;
- Er is gezonde lucht voor iedereen;
- Oldebroek is bestand tegen weersextremen;
- Gebouwen en buitenruimten dragen bij aan gezondheid;
- Bij ontwikkelingen volgen we deze principes.

In Oldebroek hebben we in het Omgevingsprogramma Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR) en het gezondheidsbeleid de link gelegd tussen de inrichting van de openbare ruimte, welzijn en gezondheid. Groen, water, bereikbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid in de openbare ruimte dragen bij aan de gezondheidsdoelstellingen die we in het gezondheidsbeleid benoemd hebben. We hebben het daarom over de gezonde leefomgeving. Om woonomgevingen ook gezonde leefomgevingen te laten zijn, richten we ons op de gezondheidsdoelstellingen. Elke nieuwe inrichting of renovatie draagt bij aan het behalen van de doelstellingen.

Ambities voor een groene en gezonde leefomgeving

Een leefomgeving die bewegen stimuleert

We richten de openbare ruimte zo in dat deze uitnodigt tot gebruik door iedereen. We streven naar een aantrekkelijke leefomgeving die aanzet tot ontmoeten, bewegen en spelen, en zo een gezonde leefstijl stimuleert. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor plekken waar bewoners rust en verbinding ervaren, zoals en centrale ontmoetingsplek in de buurt.

Een inclusieve openbare ruimte

Bij het ontwikkelen van de leefomgeving houden we rekening met een inclusieve openbare ruimte. Hiermee bedoelen we een openbare ruimte die toegankelijk is voor bijvoorbeeld mensen die een hulpmiddel gebruiken zoals een rollator, rolstoel of kinderwagen. Bij bestaande structuren onderzoeken we stapsgewijs welke aanpassingen het vraagt om dit zo inclusief mogelijk te maken.

Ruimte voor groen en biodiversiteit

Het vergroenen draagt bij aan een gezondere leefomgeving. We zetten in op het versterken van biodiversiteit en het vergroten van de klimaatadaptiviteit. We gaan voor een leefomgeving die rekening houdt met verschillende weersinvloeden. Dit betekent dat we hittestress verminderen, wateroverlast willen voorkomen en bouwen aan een gezonde leefomgeving waar groen, water en ruimte zorgvuldig samenkomen.
We houden hier rekening mee bij nieuwbouwprojecten en ontwikkelingen.
Dit doen we door innovatief om te gaan met de middelen die we hebben. Denk bijvoorbeeld aan een wadi die zowel inzetbaar is voor waterverwerking, maar ook voor recreatie.

Naar een energiebewuste toekomst

We gaan bewust en zorgvuldig om met energie en stimuleren een duurzame energievoorziening. Bij ruimtelijke ontwikkelingen maken we keuzes die bijdragen aan een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving, waarbij lokale en duurzame energieopwekking waar mogelijk wordt bevorderd om zo de druk op het elektriciteitsnet te verminderen. Daarbij staan haalbaarheid, betaalbaarheid en het comfort van onze inwoners centraal. We handelen en maken ruimtelijke keuzes in lijn met de kaders uit de Transitievisie Warmte, de Omgevingsvisie en het beleid voor een energiebewuste gemeente.

De kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in onze gemeente is over het algemeen van goede kwaliteit. We vinden het belangrijk om blijvend te werken aan verduurzaming. Hiermee zorgen we voor verbetering van het wooncomfort en voor het verlagen van de energierekening van onze inwoners. Wij stimuleren verduurzaming en zien isoleren als een kans om energieverbruik te verminderen.

Netbewust bouwen

Netcongestie brengt de nieuwbouwopgave in gevaar. Bij nieuwbouw streven we daarom naar een balans tussen minimaal energieverbruik en maximale eigen opwekking. We houden vanaf de ontwerpfase zoveel mogelijk rekening met de capaciteit van het elektriciteitsnet. Daarbij richten we ons op het beperken van energieverbruik, verminderen van piekbelasting, lokale opwek en opslag.

Het belang van groen voor een gezonde leefomgeving

Mensen die in een groene omgeving wonen, voelen zich niet alleen gezonder, ze zijn het ook. Onderzoek wijst uit dat bewoners van een groene omgeving minder vaak een huisarts bezoeken met klachten als diabetes, hart- en vaatziekten en depressie. Ook zorgt groen in de buurt voor minder stress. Buurtgenoten voelen zich in een groene wijk minder eenzaam en ervaren minder vaak een tekort aan sociale steun.
Op hete dagen werkt groen daarnaast in je omgeving verkoelend. Die paar graden verschil zorgen ervoor dat je 's nachts beter slaapt. Ook dat kan effect hebben op je gezondheid in het algemeen.

3.6 Onze koers

Onze koers is gericht op het realiseren van een passend en betaalbaar thuis voor mensen, met oog voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben en voor een evenwichtige opbouw van onze gemeenschap.

- We zetten in op meer variatie in de woningvoorraad. Extra nadruk ligt op het toevoegen van betaalbare woningen voor jongeren en starters, zodat zij hun wooncarrière in onze gemeente kunnen beginnen, en op geschikte, gelijkvloerse woningen voor ouderen, zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen. Hiermee sluiten we beter aan op de groeiende vraag van kleine huishoudens, bevorderen we de doorstroming en versterken we de lokale woningmarkt.
- Een gezonde woningmarkt draait niet alleen om het bouwen van nieuwe huizen. Het gaat vooral om verhuisbewegingen. Wanneer mensen een volgende stap kunnen zetten in hun wooncarrière, ontstaat er ruimte voor anderen. Doorstroming is daarom de motor van onze woningmarkt. Wanneer de doorstroming van oudere huishoudens op gang komt, verwachten we dat er meer eengezinswoningen vrijkomen waar jongere gezinnen en starters naar kunnen doorstromen.
- We blijven ons inzetten op het toevoegen van geclusterde woonvormen en woningen geschikt voor zorg. Hiermee spelen we in op de vergrijzing en de groeiende behoefte aan wonen met nabijheid van zorg en ontmoeting. De concrete opgave en aantallen zijn vastgelegd in het Afsprakenkader ouderenhuisvesting Noord-Veluwe.
- Nieuwe woningen voor ouderen voldoen aan de geldende Woonstandaard 4.0, zijn levensloopbestendig en eenvoudig aanpasbaar tot nultredenwoning. Woningen zijn geschikt voor zorg in plaats van specifieke zorgwoningen. Zo bouwen we niet alleen voor de huidige vraag, maar anticiperen we op toekomstige behoeften.
- We zetten in op een leefomgeving die veilig en goed toegankelijk is, voldoende groen bevat en ruimte voor ontmoeten en die bestand is tegen verschillende weersinvloeden.

4 Woningmarktstrategie

4.1 Van ambitie naar uitvoering

In het vorige hoofdstuk staan onze gemeentelijke ambities. In dit hoofdstuk vertalen we deze ambities naar concrete uitvoering. De woningmarktstrategie staat hierbij centraal. We werken het woningbouwprogramma uit en formuleren de uitgangspunten die we daarbij hanteren.

4.2 Doel en strategie

Via de woningmarktstrategie streven we de volgende doelen na:

- We brengen bestaande woningbouwprojecten in uitvoering. Niet alleen het vergroten van de planvoorraad staat centraal maar vooral het daadwerkelijk realiseren van woningen.
- Met ons woningbouwprogramma willen we recht doen aan de woonbehoeften van al onze inwoners, passend bij de verschillende huishoudens en inkomens.
- Met nieuwbouw zorgen we voor meer differentiatie in de woningvoorraad in alle kernen zodat er voor iedere levensfase een passende woning te vinden is in de eigen omgeving.
- We bouwen geen woningen maar gemeenschappen. Nieuwe woningbouw moet versterken wat onze gemeente kenmerkt: een zorgzame, inclusieve en toekomstbestendige gemeenschap.
- Wij zorgen ervoor dat nieuwbouwontwikkelingen goed passen bij de omgeving, het karakter en de groene identiteit van onze gemeente.

Wie denkt aan het toevoegen van woningen, denkt al snel aan nieuwbouw. Nieuwbouw is en blijft belangrijk. Tegelijkertijd zien wij dat de opgave breder is. Ook door slimmer gebruik te maken van wat er al is én door ruimte te geven aan initiatieven uit de samenleving, kunnen er woonmogelijkheden ontstaan. Onze woningmarktstrategie rust daarom op drie samenhangende sporen:

1. Woningen toevoegen via nieuwbouw;
2. Beter benutten bestaande woningvoorraad;
3. Bevorderen particuliere initiatieven.

Deze drie sporen vormen samen één integrale strategie: bouwen waar nodig, slimmer omgaan met wat er is en ruimte geven aan initiatieven. Met die combinatie brengen en houden we onze woningmarkt in beweging.

4.3 Woningbouwprogramma

De komende programmaperiode ligt de nadruk op het uitvoeren en versnellen van de bestaande woningbouwprojecten. We kiezen voor een uitvoeringsgerichte strategie: de focus ligt op het verder brengen van lopende projecten en realisatie van de woningen. De huidige planvoorraad (hard en zacht) omvat ongeveer 1.800 woningen die naar verwachting in de periode 2027–2037 kunnen worden gerealiseerd. Deze projecten vormen de prioriteit. Hiermee voorzien we ruim in de eigen behoefte, houden we rekening met instroom van buiten én met eventuele planuitval vanwege belemmeringen zoals netcongestie en stikstof.
Daarnaast houden we ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving op basis van bijvoorbeeld de beleidsnotitie Kleinschalige Woningbouwinitiatieven omdat deze plannen direct bijdragen aan de woonbehoefte van onze inwoners.

Op basis van de wettelijke vereisten realiseren we tenminste twee derde van de woningen in het betaalbaar segment, bestaande uit sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
Het aandeel sociale huur is daarbij tenminste 30%. Daarnaast realiseren we 30% in het betaalbare koopsegment. Omdat veel van onze inwoners een voorkeur hebben voor een koopwoning en de betaalbaarheid voor met name onze jongeren en starters onder druk staat, voegen we binnen het betaalbare koopsegment een extra betaalbaarheidsgrens ‘sociale koop’ toe (prijsgrens € 307.000 v.o.n., prijspeil 2026).

In bijlage 3 staat een overzicht met de uitgangspunten (definitie, grenzen, instandhoudingstermijn) per segment. Onderstaande tabel geeft de verdeling over de betaalbaarheidssegmenten weer.

Woningsegment (prijspeil 2026)	Percentage bij nieuwbouwprojecten
Sociale huur (max € 932,93 per maand)	30%
Middenhuur (vanaf € 932,93 t/m € 1228,07 per maand)	7%
Sociale koop (max € 307.000 v.o.n.)	10%
Betaalbare koop (vanaf € 307.000 t/m € 420.000 v.o.n.)	20%
Vrije sector koop (vanaf € 420.000 v.o.n.)	33%

Bovenstaande uitgangspunten vormen het kader voor het gemeentebrede nieuwbouwprogramma en zijn van toepassing op alle woningbouwontwikkelingen. De exacte invulling per project is afhankelijk van de omvang en de locatiespecifieke omstandigheden, mits bijgedragen wordt aan de gemeentebrede uitgangspunten. Wel zullen alle ontwikkelingen voor twee-derde uit betaalbare woningen moeten bestaan.
In principe is het aandeel sociale woningbouw ten minste 40% (sociale huur + sociale koop), het aandeel sociale huur sturen we op 30%. Daarbij is goede samenwerking met woningbouwcorporaties belangrijk, zodat dit ook voor hen haalbaar blijft. Deze uitgangspunten vormen bovendien de basis voor het in te richten sociaal vereveningsfonds.

Daarnaast hanteren we bij ontwikkelingen vanuit dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting de volgende uitgangspunten:

Meer woningen voor jongeren en ouderen

In onze gemeente staan vooral grotere eengezinswoningen. Met nieuwbouw zetten we extra in op het toevoegen van woningen voor kleine huishoudens, zoals: jongeren, starters en ouderen. De betaalbaarheid van woningen voor onze starters en jongeren staat onderdruk. Tegelijkertijd zien we dat veel startende huishoudens in onze gemeente een voorkeur hebben voor een eigen koopwoning. We sturen daarom op de realisatie van marktconforme, betaalbare woningen. Dit doen we door het aanbieden van kleinere kavels, kleinere woningen zoals beneden-bovenwoningen en rug-aan-rugwoningen en CPO-projecten. Met het toevoegen van goedkope koopwoningen en sociale huur geven we jongeren en starters de kans om hun wooncarrière in onze gemeente te beginnen en houden we de woningen op termijn zoveel mogelijk beschikbaar voor de doelgroep. Tegelijkertijd onderzoeken we andere mogelijkheden om de positie van onze starters/jongeren op de woningmarkt te versterken, bijvoorbeeld door voorrang.
Voor senioren bieden we de mogelijkheid om door te kunnen stromen vanuit hun eengezinswoning naar een gelijkvloerse woning. In zowel het huur- als koopsegment sturen we op de realisatie van nultredenwoningen. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat bijgedragen wordt aan meer differentiatie in de kernen.

Woningen geschikt voor zorg

In het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting hebben we afgesproken om in de periode 2025-2030 ten minste het volgende te bouwen:

- 125 nultredenwoningen (levensloopgeschikt wonen);
- 55 geclusterde woningen (voor senioren of specifieke doelgroepen);
- 40 woningen geschikt voor zorg.

Daarnaast hanteren we de nieuwe Woonstandaard 4.0. Woningen worden niet op voorhand zorggeschikt gemaakt, maar zodanig ingericht dat ze geschikt zijn voor het leveren van zorg. Deze Woonstandaard passen we zo breed mogelijk toe voor het nieuwbouwprogramma en in alle kernen zodat onze inwoners, ook als ze een zorgvraag krijgen, prettig en zelfstandig in de eigen omgeving kunnen blijven wonen.

De Woonstandaard

De Woonstandaard is een richtlijn en fungeert als leidraad om het proces van initiatief tot realisatie efficiënter in te richten. Het doel van De Woonstandaard is een versnelling van de woningbouw, met name voor woningen geschikt voor zorg en levensloopbestendige woningen.

Zorgzame gemeenschappen

We vragen dat elke ontwikkeling aantoonbaar bijdraagt aan zorgzame en inclusieve gemeenschappen. Dit maken we concreet door de volgende uitgangspunten:

- Op wijk- of kernniveau wordt gestuurd op een gemixt woonprogramma, met een evenwichtige verdeling van doelgroepen en woningtypen.
- Levensloopgeschikte woningen worden zoveel mogelijk gerealiseerd volgens de Woonstandaard 4.0, zodat deze geschikt zijn voor (toekomstige) zorg, in lijn met de publicatie 'Bouw geen zorgwoningen'.
- In elk plan wordt voorzien in toegankelijke ontmoetingsplekken, in gebouwen of in de openbare ruimte, passend bij de schaal van de ontwikkeling.

Initiatiefnemers onderbouwen in hun plan expliciet hoe hieraan wordt voldaan. Deze bijdrage wordt als toetsingscriterium meegenomen bij de beoordeling van woningbouwontwikkelingen.

Gezonde, klimaatadaptieve leefomgeving

Uitgangspunt voor nieuwe woongebieden is dat deze een prettige leefomgeving hebben die gezond en toekomstbestendig is. We vragen aandacht voor voldoende groen, ruimte voor waterberging en infiltratie en het beperken van hittestress. Ook wordt verwacht dat initiatiefnemers inzetten op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving, bijvoorbeeld door het versterken van biodiversiteit en het creëren van kwalitatieve buitenruimtes (zoals groene ontmoetingsplekken, schaduwrijke verblijfsplekken, speelgroen en wandelroutes). In ons gezondheidsbeleid nemen we de uitgangspunten hiervoor op, op basis van de toolkit seniorenvriendelijke omgeving en de vuistregels voor bewegen, groen en ontmoeten van het ministerie van VWS.

Netbewust bouwen

Gezien de problematiek van netcongestie is uitgangspunt bij nieuwbouw dat vanaf de ontwerpfase zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met de capaciteit van het elektriciteitsnet. Daarbij vragen we aandacht voor het beperken van energieverbruik, verminderen van piekbelasting, lokale opwek en opslag. Bij nieuwbouw streven we naar een balans tussen minimaal energieverbruik en maximale eigen opwekking.

Van ons huidige woningbouwprogramma naar het gewenste programma

De woningbouwopgave is complex, we zetten ons maximaal in om de benodigde aantallen te behalen. Tegelijkertijd vraagt de realisatie om realisme: de uitvoerbaarheid is afhankelijk van meerdere factoren die niet volledig binnen onze invloedssfeer liggen.

- Binnen onze gemeente staan diverse woningbouwontwikkelingen gepland, verspreid over de verschillende kernen. Een aantal projecten is daarbij cruciaal voor het behalen van de afgesproken opgaves op korte termijn. Sleutelprojecten zoals Oldebroek Centrum, Wezep Oost, Oldebroek Oost en Oldebroek West III vormen hierin een belangrijke pijler.
- Op dit moment bestaat ongeveer 33% van de planvoorraad uit harde plannen. Een plan is hard wanneer het planologisch is toegestaan via een omgevingsplan of BOPA (verleend en/of onherroepelijk). Voor de periode na 2030 is een groot deel van de plannen nog onzeker. Deze plannen bevinden zich in een vroeg stadium en kennen nog veel afhankelijkheden, waardoor de realisatie nog niet is gegarandeerd. We zetten ons maximaal in om de plannen richting uitvoering te brengen.
- Het zorgen voor een gedifferentieerd woningaanbod in de verschillende kernen vraagt nog om een aanpassing in ons huidig woningbouwprogramma. Binnen de categorie 'betaalbare koop' nemen we de categorie 'sociale koop' op voor met name jongeren en starters. Hier gaan we nadrukkelijker op sturen.
- Voor woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag liggen we op koers. De opgave zoals vastgelegd in het afsprakenkader Ouderenhuisvesting is ruim verwerkt in het woningbouwprogramma. Daarnaast zetten we in op het toevoegen van levensloopbestendige woningen volgens de Woonstandaard 4.0.
- Om tot de gewenste verdeling in het gemeentebrede nieuwbouwprogramma te komen, zijn vooral meer woningen in het sociale koopsegment nodig en ook meer woningen in het middeldure huursegment.

Samengevat vraagt de stap van het huidige naar het gewenste woningbouwprogramma met name om het versterken van uitvoerbaarheid: het wegnemen van belemmeringen, het vergroten van planzekerheid. Daarnaast sturen we voor de plannen waar het programma nog niet vast ligt, sterker op het realiseren van sociale koop en middeldure huurwoningen.

4.4 Benutten bestaande woningvoorraad

Naast nieuwbouw zetten we nadrukkelijk in op het beter benutten van de woningen die er al zijn, uiteraard binnen de passende ruimtelijke en kwalitatieve voorwaarden. Dit kan vaak sneller effect hebben en vraagt minder ruimte dan nieuwe uitbreidingen. Bovendien kunnen verschillende woonvormen bijdragen aan de

gezondheid van inwoners door ruimte te bieden voor ontmoeting en sociale interactie. We stimuleren en faciliteren onder andere:

- Doorstroming naar passende woningen;
- Het splitsen of transformeren van bestaande panden of erven;
- Woningdelen/kamerverhuur en andere woonvormen die aansluiten bij kleinere huishoudens;
- Mantelzorg-, pré-mantelzorgwoningen en familiewoningen;
- Het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen.

Via het beleidskader Kleinschalige Woningbouwinitiatieven 2024 (KWBI), de Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017 en het Programma Vitaal Platteland Oldebroek 2022 blijven we hier actief op inzetten. We evalueren het KWBI en bezien op welke manier we nog meer ruimte kunnen bieden voor initiatieven uit de samenleving.

4.5 Bevorderen van particuliere initiatieven

De woningmarkt is niet alleen een opgave van overheid, corporaties en ontwikkelaars. Ook inwoners, collectieven en ondernemers spelen een belangrijke rol. Daarom geven wij ruimte aan particuliere initiatieven die bijdragen aan onze woonopgaven. We ondersteunen en faciliteren:

- Particuliere woningbouw (zelfbouw en kleinschalige projecten);
- Collectieve wooninitiatieven, zoals CPO-projecten;
- Initiatieven voor alternatieve en innovatieve woonvormen;
- Transformatie van bestaande gebouwen op initiatief van eigenaren.

Door ruimte te bieden aan initiatiefkracht uit de samenleving vergroten we niet alleen het woningaanbod, maar versterken we ook betrokkenheid en eigenaarschap.

5 Uitvoeringsagenda

5.1 Van strategie naar uitvoering

In dit hoofdstuk vertalen wij onze woningmarktstrategie naar een concrete uitvoeringsagenda. Zo zorgen we ervoor dat onze ambities niet alleen richting geven, maar ook tot realisatie leiden.

Prioriteiten in de uitvoeringsagenda:
1. Structureel toevoegen van betaalbare woningen;
2. Kansen benutten in de bestaande voorraad;
3. Gericht inzetten van beschikbare instrumenten;
4. Adaptief programmeren en monitoren;
5. Sturen op doorstroming als versneller.

5.2 Regie voeren

De uitvoering van het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vraagt om gerichte inzet van energie, prioriteit, tijd, capaciteit en financiële middelen. De opgave is omvangrijk en vraagt om een bewuste en strategische aanpak.

Afhankelijk van de aard van het vraagstuk en de fase van een project kiezen wij als gemeente de rol die het meest passend en effectief is. Soms treden wij op als regisseur, waarbij we koers bepalen, partijen bij elkaar brengen en samenhang bewaken. In andere situaties zijn we regelgever en stellen we duidelijke kaders om kwaliteit en publieke belangen te borgen. Waar beweging nodig is, nemen we de rol van aanjager of versneller. En waar samenwerking centraal staat, zijn we nadrukkelijk verbinder tussen inwoners, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen en andere partners.

We erkennen dat niet alles tegelijk kan. Daarom werken we met focus en prioritering. Wat we oppakken, doen we met overtuiging en met oog voor maatschappelijke impact. Dat betekent ook dat we keuzes maken: waar zetten we actief op in, waar faciliteren we vooral en waar laten we ruimte aan initiatief van anderen?

De realisatie van onze woonambities kunnen we niet alleen. Marktpartijen, woningcorporaties en andere lokale partners zijn onmisbaar om plannen daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Juist in een tijd waarin de woningmarkt onder druk staat, is een sterke en voorspelbare samenwerking cruciaal. We zijn ons bewust van factoren die de voortgang kunnen belemmeren: beperkte ambtelijke capaciteit, tekorten in de bouwsector, stijgende bouwkosten en schommelingen in financieringslasten. Ook langdurige procedures en bezwaartrajecten kunnen projecten aanzienlijk vertragen. Daarom zetten we de volgende uitgangspunten voort:

- Regie vanuit de gemeente. We nemen onze verantwoordelijkheid in de regie op programmering en voortgang. Voor partners werken we waar mogelijk met één vast aanspreekpunt, zodat communicatie helder en efficiënt verloopt.
- Vroegtijdige en transparante samenwerking. We betrekken partners in een vroeg stadium bij planvorming. Door ambities, randvoorwaarden en risico's tijdig met elkaar te delen, voorkomen we vertraging in latere fases.
- Heldere kaders vooraf. We geven vooraf duidelijkheid over ruimtelijke, programmatische en beleidsmatige uitgangspunten. Duidelijke kaders aan de voorkant zorgen voor minder discussie en meer snelheid achteraf.
- Werkbare afspraken in plaats van stapeling van eisen. We zijn kritisch op onnodige complexiteit. In plaats van een opeenstapeling van regels zoeken we naar samenhangende, uitvoerbare afspraken.

Met deze uitgangspunten investeren we niet alleen in projecten, maar ook in de kwaliteit van onze samenwerking. Want alleen in partnerschap, met duidelijkheid, vertrouwen en gezamenlijke verantwoordelijkheid, kunnen we de woningbouw versnellen en onze ambities waarmaken.

5.3 Inzet acties en instrumenten

Met de inzet van acties en instrumenten maken we de vertaalslag van doelen naar uitvoering. We leggen de komende periode de nadruk op een aantal acties en instrumenten die we intensiever willen inzetten of nieuw willen verkennen. Zo brengen we focus aan in onze aanpak en sluiten we aan bij wat nu het meest nodig en haalbaar is.
Per programmalijn geven we hieronder onze inzet aan.

Voldoende en betaalbare woningen

1. *Actief grondbeleid*. We blijven uitvoering geven aan ons actieve grondbeleid, al ligt de focus de komende jaren vooral op het in uitvoering brengen van onze ontwikkellocaties.
2. *Woningmarktonderzoek lokale woningbehoefte.* Om de lokale behoefte concreet in beeld te brengen voeren we onderzoek uit naar de woonbehoefte van de verschillende huishoudens (jongeren, ouderen, gezinnen etcetera) op kernniveau. We zoomen daarbij in op welke woningtypen, woonvormen en – concepten gewenst zijn. De uitkomsten over voor wie er wat gebouwd moet worden, vertalen we door in de woningbouwprogramma's van de nieuwbouwlocaties.
3. *Sturen via anterieure overeenkomsten*. Bij nieuwe ontwikkelingen maken we duidelijke afspraken over het woningbouwprogramma, betaalbaarheid en planning. Via anterieure overeenkomsten borgen we dat projecten bijdragen aan onze beleidsdoelen.
4. *Sturing via het omgevingsplan*. In het omgevingsplan leggen we regels vast over woningcategorieën in specifieke gebieden. Door segmentering vooraf vast te leggen (bijvoorbeeld sociaal, midden en duur), houden we regie op de verdeling en beschikbaarheid van betaalbare woningen.
5. *Versterken positie jongeren*. We onderzoeken samen met de corporaties hoe groot de groep jongeren in de actief woningzoekenden van de sociale huurwoningen is en welke mogelijkheden we kunnen inzetten om hen een betere positie op de woningmarkt te geven.
6. *Lokale binding nieuwbouw koopwoningen.* We onderzoeken welke juridische en informele mogelijkheden er zijn voor het toewijzen van nieuwbouwwoningen in verschillende prijscategorieën aan inwoners met lokale binding. De mogelijkheden van borging via de Huisvestingsverordening (50% betaalbare koop) nemen we daarin mee.
7. *Lokale binding sociale huurwoningen.* We onderzoeken de mogelijkheden om bestaande en nieuwe sociale huurwoningen, via de Huisvestingsverordening, met voorrang toe te wijzen aan inwoners met lokale binding en met kernenbinding.
8. *Huisvesting statushouders.* We onderzoeken opties voor alternatieve huisvestingsvormen voor statushouders in plaats van het met voorrang huisvesten in de reguliere sociale huur.
9. *We organiseren een woonmarkt* voor onze inwoners om hen te informeren over nieuwbouwplannen en informatie te bieden over doorstroming, hypotheken, subsidies, inschrijven etcetera. Hier betrekken we ook andere partners bij.
10. *Inzet van een vereveningsfonds*. We onderzoeken of en hoe een vereveningsfonds kan bijdragen aan het realiseren van betaalbare woningen. Projecten die te weinig betaalbare woningen bouwen dragen bij aan het fonds. De middelen uit het fonds worden ingezet voor de realisatie van betaalbare woningen.
11. *Beter benutten van de bestaande woningvoorraad*. We evalueren en herzien het beleid Kleinschalige Woningbouwinitiatieven (KWBI). We kijken daarbij nadrukkelijk naar nieuwe mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten (bijvoorbeeld door woningdelen) en woningbouw verder te stimuleren. Het onderwerp mantelzorg- en familiewoningen nemen we daarin mee.
12. *Continueren starterslening*. We continueren de starterslening en evalueren of het instrument in de huidige vorm nog voldoende aansluit bij de huidige marktomstandigheden, of het daadwerkelijk bijdraagt aan het vergroten van kansen voor onze starters en of aanpassing gewenst is.

Wonen, welzijn en zorg

13. *Vergroten bewustwording langer zelfstandig thuis*. Op basis van de landelijke publiekscampagne 'Praat vandaag over morgen' voeren we een lokale publiekscampagne uit om onze inwoners bewust te maken en te informeren over 'langer zelfstandig thuis wonen' (uitvoeringsplan WWZ).
14. *Stimuleren van doorstroming*. Samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties verkennen we aanvullende maatregelen om doorstroming te bevorderen, zoals de inzet van de verhuiscoach en aanvullende regelingen zoals meeneemhuur en huurgewenning.
15. *Verbinding met woon-, zorg- en welzijnsorganisaties.* De woonopgave raakt direct aan zorg en welzijn. Daarom zoeken we bij de uitvoering van woon(zorg)opgaven actief de samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties. We organiseren jaarlijks een platform tussen de wonen-, zorg- en welzijnspartners over de woonzorgopgave. Daarnaast zullen huisartsen minimaal een keer per jaar meegenomen worden in de woningbouwopgave om continuïteit voor deze eerstelijnszorg te borgen. Samen werken we aan voldoende voor zorg geschikte en geclusterde woonvormen, tijdige signalering van toekomstige zorgbehoeften en het combineren van wonen, ondersteuning en ontmoeting in wijken.

16. *Herijking raamovereenkomst Prestatieafspraken*. Samen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen herijken we de raamovereenkomst Prestatieafspraken op basis van dit Omgevingsprogramma. Op grond van de Wvrv betrekken we de zorgorganisaties bij de prestatieafspraken.

In het Uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg 2026-2030 zijn samenhangende acties opgenomen op basis van de Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030. Het Uitvoeringsplan heeft sterke raakvlakken met dit Omgevingsprogramma. Het Uitvoeringsplan is afgestemd met dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting.

Een thuis voor iedereen

17. In de woningmarktregio Noord-Veluwe maken we regionale afspraken over de *huisvestingsopgave van overige aandachtsgroepen* (naast de al bestaande afspraken over ouderenhuisvesting).
18. *Opstellen woonwagen- en standplaatsenbeleid*. We stellen actueel woonwagen- en standplaatsenbeleid op, met heldere toewijzingsregels en de manier waarop we in de uitbreidingsbehoefte gaan voorzien.

Een groene en gezonde leefomgeving

De doelen en maatregelen voor een groene en gezonde leefomgeving worden uitgewerkt in het gezondheidsbeleid en beleid voor klimaatadaptatie. Vanuit dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting, geven we daarvoor de volgende uitgangspunten mee:

- Fysieke maatregelen dragen bij aan sociale doelen zoals bewegen, inclusie, veiligheid en tegengaan van eenzaamheid.
- Nieuwe woongebieden worden zo ingericht dat de buitenruimte uitnodigt te bewegen, spelen en ontmoeten door ontmoetingsplekken voor jong en voor oud te realiseren in de openbare ruimte. Voetpaden, fietsroutes en kruisingen zijn overzichtelijk.
- Nieuwe woongebieden en routes zijn toegankelijk, herkenbaar en veilig voor alle inwoners: jong, oud, inwoners met dementie, inwoners die gebruik maken van een rollator, rolstoel, kinderwagen etcetera. Bij herinrichting van bestaande wijken wordt bekeken hoe de toegankelijkheid, herkenbaarheid en veiligheid kan worden verbeterd.
- Groenblauwe structuren worden zoveel mogelijk gecombineerd met mogelijkheden voor recreëren en ontmoeting.
- De leefomgeving wordt zo ingericht dat hittestress en wateroverlast worden tegengegaan.

5.4 Monitoring en sturing

De uitvoering van het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting vraagt om continue afstemming, heldere informatie en tijdige bijsturing. We werken integraal samen, zodat beleid, programmering en uitvoering op elkaar aansluiten.

We kiezen voor adaptief programmeren, waarbij we de voortgang continu monitoren, inspelen op veranderende marktomstandigheden, bijsturen in aantallen, fasering of segmentering. Zo houden we koers op onze doelen, en laten we ruimte voor aanpassing als de omstandigheden daarom vragen.

De voortgang van de uitvoeringsagenda monitoren we via de Programma- en projectmanagementcyclus (PPM-cyclus). Daarbij rapporteren we over de voortgang, eventueel knelpunten en bijsturingsmogelijkheden. Jaarlijks wordt de gemeenteraad over de voortgang van de agenda geïnformeerd. Onderdeel daarvan is ook de stand van zaken van de woningbouwopgave die we in beeld brengen via de woningbouwmonitor.

In het kader van de monitoring van dit Omgevingsprogramma zijn de volgende onderdelen van belang:

- *Plancapaciteit als sturingsinstrument.* De beschikbare plancapaciteit is het fundament onder onze woningbouwambities. Zonder voldoende harde en zachte plannen kunnen doelstellingen niet worden gerealiseerd. We monitoren daarom:
    - de omvang van de plancapaciteit;
    - de verdeling naar segment en doelgroep;
    - de verdeling over de kernen;
    - de fasering in de tijd (kort, middellang en lang).
- *Sturen op realisatie en effect*. Naast plannen sturen we nadrukkelijk op daadwerkelijke realisatie. We monitoren:
    - het aantal opgeleverde woningen;

- de verdeling naar woningtypologie en prijssegment;
- de mate waarin projecten bijdragen aan onze opgaven en ambities.

5.5 Termijn van het Omgevingsprogramma

Met de vaststelling van het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting zetten we een belangrijke stap in het waarmaken van onze gemeentelijke ambities. Tegelijkertijd realiseren we ons dat een Omgevingsprogramma geen statisch document is. De woningmarkt, wet- en regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen zijn voortdurend in beweging. Dat maakt het lastig om ver vooruit te kijken en vraagt om flexibiliteit in de uitvoering.

Juist daarom is jaarlijkse monitoring en, waar nodig, bijsturing essentieel. Via de PPM-cyclus beoordelen we of we nog op koers liggen en of aanpassingen in prioriteiten, programmering of instrumenten nodig zijn.

In de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) wordt voor een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma uitgegaan van een termijn van vijf jaar. Het ligt daarom voor de hand om het Omgevingsprogramma in dezelfde cyclus te bezien. Concreet betekent dit dat we uiterlijk in 2030 starten met de herijking van het programma, zodat actualisatie en de uiteindelijke vaststelling in 2031 kan plaatsvinden.

Op deze manier combineren we richting en continuïteit met de noodzakelijke wendbaarheid om in te spelen op veranderende omstandigheden

Bijlages

Bijlage 1: Begrippenlijst

Doorstroming: het verhuizen van huishoudens naar een meer passende woning op de woningmarkt, waardoor de vrijgekomen woning beschikbaar komt voor anderen.

Duurzame leefomgeving: een gezonde, groene en klimaat adaptieve leefomgeving waar mens en natuur in kunnen floreren.

Gedifferentieerd woningaanbod: Divers woningaanbod van woningen dat voorziet in de woningbehoefte van verschillende doelgroepen en huishoudens. Zowel qua type woning als qua grootte en prijs.

Intramurale woonplekken: verblijfplaatsen binnen een zorginstelling (bijvoorbeeld verpleeghuis of ziekenhuis). Cliënten ontvangen langdurig en onafgebroken zorg.

Klimaatadaptiviteit: het aanpassen van de leefomgeving aan weersextremen zoals zware regenbuien, extreme droogte, hitte en stijgende temperaturen.

Omgevingsprogramma: beleidsinstrument voor het uitwerken van maatregelen ter verbetering van de fysieke leefomgeving. Een Omgevingsprogramma is een belangrijke schakel tussen de strategische doelen van de Omgevingsvisie Oldebroek en de regels van het Omgevingsplan. Het Omgevingsprogramma vormt zo de brug tussen visie en uitvoering: het maakt beleid tastbaar en resultaatgericht.

Participatie: deelname of meedoen, bijvoorbeeld in de maatschappij. Dit gaat over werk, inkomen, dagbesteding en sociale contacten voor iedereen. Participatie bij besluitvorming gaat over het ophalen van meningen en belangen om draagvlak te vergroten en de kwaliteit van plannen en te nemen besluiten te verbeteren.

Samenleving: alle mensen die samen een gemeenschap of maatschappij vormen, georganiseerd door middel van relaties, gedeelde beslissingen en de verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Sociaal domein: is de verzamelterm voor inspanningen vanuit gemeente en maatschappelijke organisaties gericht op het welzijn, gezondheid, participatie en veiligheid van inwoners.

Uitvoeringsagenda: is een beleidsdocument waarin staat omschreven wat er moet gebeuren om een doel te bereiken, wie verantwoordelijk is voor de uitvoering, wanneer en binnen welke kaders deze acties plaatsvinden.

Voorzieningenkern: een centraal gebied met daarin een concentratie van voorzieningen. Denk hierbij aan winkels, scholen, medische zorg, sportfaciliteiten en ontspanningsmogelijkheden.

Woonbehoefteonderzoek: analyse die de huidige en toekomstige vraag naar woningen in een bepaald gebied in kaart brengt, om te bepalen of er voldoende woningen zijn en welke veranderingen nodig zijn.

Bijlage 2: Overzicht kaders

Bij het opstellen van dit Omgevingsprogramma is gebruik gemaakt van de al bestaande kaders:

Lokaal

- Omgevingsvisie Oldebroek 2018
- Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030
- De beleidskaders bouwen en verbouwen ‘Kleinschalige woningbouwinitiatieven 2024’ (KWBI)
- Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017
- De Oldebroeks Inclusie Agenda 2024-2026
- Beleidsvisie sociaal domein 2024-2027
- Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO) en afwegingskader
- Omgevingsprogramma Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR)
- Bestuursakkoord 2026-2030 ‘Nieuwe koers, samen verder voor Oldebroek’

Regionaal

- De regionale Woondeal Noord-Veluwe
- Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Noord-Veluwe
- Afsprakenkader aandachtsgroepen (in ontwikkeling)
- Samenwerkingsagenda Kop van de Veluwe

Bijlage 3: Definities segmenten en prijspeil*

	Definitie	Prijspeil (2026)	Instandhoudingstermijn
Sociale huurwoningen	Huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag die worden verhuurd aan huishoudens die bij aanvang een inkomen hebben onder de DAEB-inkomensgrens.	Huurwoningen tot de sociale huurgrens € 932,93	Tenminste 25 jaar Sociale huurwoningen van woningcorporaties tellen altijd mee als sociale huurwoningen.
Sociale koopwoningen		Koopwoningen tot maximaal € 307.000,- vrij op naam. Jaarlijks te indexeren conform de Consumentenprijsindex van het CBS.	Ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname
Betaalbare koopwoningen	Koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste de jaarlijks door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens.	Koopwoningen tot maximaal € 420.000,- vrij op naam	Ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname
Vrije sector koopwoningen	Koopwoningen met een koopprijs vrij op naam vanaf de jaarlijks door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens.	Koopwoningen vanaf € 420.000,- vrij op naam	
Middenhuurwoningen	Huurwoningen met een aanvangshuurprijs van ten minste het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (aansluitend op de bovengrens van de Wet regulering middenhuur).	Huurwoningen tussen de €932,93 en € 1.228,07	Ten minste tien jaar na ingebruikname.

* Gebaseerd op de definities vanuit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Bijlage 4: Participatieverslag

Inleiding

Onder de Omgevingswet dient bij de vaststelling van een programma het bevoegd gezag aan te geven hoe inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Wettelijk kader

Op grond van artikel 10.8 Omgevingsbesluit moet worden aangegeven hoe de participatie is vormgegeven en hoe dit aansluit bij het decentrale participatiebeleid. In het gemeentelijke participatiebeleid is een aantal stappen opgenomen om te komen tot een goed participatieproces.
Voor een verplicht Omgevingsprogramma geldt ook de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb. Dit betekent dat het ontwerp-Omgevingsprogramma gedurende zes weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Omdat de Wet versterking regie volkshuisvesting het Omgevingsprogramma Volkshuisvesting verplicht stelt, hebben we de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd.

Participatie

Bij de totstandkoming van dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting hebben wij woonpartners en vertegenwoordigers uit de gemeenschap op meerdere momenten betrokken. Voorafgaand is samen met de gemeenten in de regio Noord-Veluwe een woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. In dit kader is een enquête onder de inwoners uitgezet.

Op 1 oktober 2025 vond een bijeenkomst plaats met marktpartijen, corporaties, zorgorganisaties, dorpsgroepen van Oldebroek voor Mekaar, huurdersvertegenwoordigers, adviesraad sociaal domein Oldebroek en belangenvertegenwoordigingen. Ook raadsleden waren als toehoorder uitgenodigd. Aan de ongeveer 40 aanwezigen werden het doel, de context en het proces van het Omgevingsprogramma toegelicht. Daarna wisselden de aanwezigen van gedachten over de belangrijkste opgaven op de woningmarkt in de gemeente Oldebroek. Dit werd gedaan in groepen aan de hand van de thema's 'nieuwbouw en beter benutten bestaande voorraad', 'betaalbaarheid', 'een gezonde leefomgeving en natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen', en 'bouwen aan gemeenschappen'.

Via de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving (26 november 2025) gaven raadsleden input voor het Omgevingsprogramma. Dit werd gedaan aan de hand van vragen en stellingen over voor wie gebouwd moet worden, het belang van de nabijheid van het eigen netwerk en voorzieningen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Ook is gesproken over het behoud van de dorpse identiteit van de gemeente.

Met woon(zorg)partners organiseerden wij op 9 februari 2026 een bestuurlijke ronde tafel over de woonzorgopgave. Met de verschillende aanwezige zorgorganisaties en corporaties werd gesproken over de woon(zorg)opgave voor ouderen, inwoners met een zorgvraag en de landelijk gedefinieerde aandachtsgroepen. Daarbij werd ook ingezoomd op de rol die iedere partij heeft in deze opgaves en het belang van samenwerking.

Op 13 april 2026 vond een tweede brede stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij alle eerder betrokkenen. Tijdens deze bijeenkomst werden denkrichtingen voor reflectie voorgelegd en vooruitgeblikt op uitvoeringsmaatregelen. Ook bij deze bijenkomst waren raadsleden als toehoorder uitgenodigd.

Tenslotte vonden enkele individuele gesprekken plaats met onder andere een vertegenwoordiger vanuit de huisartsen en een hypotheekadviseur. Ook werden de corporaties en huurdersvertegenwoordigingen via het regulier overleg bijgepraat over de voortgang van het Omgevingsprogramma.

Opbrengst

De opbrengst van de bijeenkomsten is op hoofdlijnen als volgt weer te geven.

Wonen in eigen dorp

Inwoners willen graag in eigen buurt/dorp blijven wonen. Inwoners zijn gehecht aan de buurt of het dorp waar ze wonen en willen in de buurt van het eigen netwerk blijven. De sociale verbondenheid en het omzien naar elkaar is sterk. Ook de dorpse identiteit en de groene woonomgeving worden gewaardeerd.

Betaalbare woningen

De positie van jongeren/starters op de woningmarkt verdient extra aandacht. Er is behoefte aan betaalbare woningen, met name voor deze doelgroep. Vanwege de woningprijzen hebben jongeren/starters moeite om een betaalbare woning te vinden. Er zouden meer betaalbare woningen bij moeten komen in alle kernen. De nationale prijsgrens voor de categorie betaalbare koopwoningen (€ 420.000) is daarbij ter discussie gesteld, deze zou voor veel jongeren niet betaalbaar zijn. Als opties voor betaalbaarheid worden onder andere kleiner bouwen (45-50 m2), erfpacht en zelfbouw genoemd.

Doorstroming

Doorstroming moet worden bevorderd. Door doorstroming komen woningen vrij voor jongere huishoudens. Voorwaarde is dat er geschikte, betaalbare woningen zijn voor oudere huishoudens om naar toe te verhuizen. Deze woningen moeten aantrekkelijk genoeg zijn. Aangegeven is dat grondgebonden nultredenwoningen het meest passen bij de woonwens van de oudere inwoners uit Oldebroek. Ook naar appartementen is vraag maar deze moeten dan wel over voldoende buitenruimte beschikken (royaal balkon) en tenminste twee slaapkamers. In de huursector wordt betaalbaarheid als knelpunt voor doorstroming gezien wanneer de nieuwe woning een hogere huurprijs heeft dan de woning die achtergelaten wordt.

Diverse woningvoorraad

Een meer diverse woningvoorraad in de dorpen en wijken is nodig om te zorgen dat inwoners in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De woningvoorraad is nu vrij eenzijdig en bestaat vooral uit eengezinswoningen in de koopsector. Door betaalbare woningen voor kleine huishoudens en geschikte woningen voor ouderen toe te voegen, komt er meer aanbod voor starters en oudere huishoudens. Hierdoor wordt ook doorstroming bevorderd. Voor elke levensfase, van jong tot oud, zouden er geschikte woningen in elk dorp beschikbaar moeten zijn. Middenhuur is nu beperkt aanwezig in de gemeente. Dit segment kan een oplossing zijn voor inwoners die niet kunnen of willen kopen maar te veel verdienen voor de sociale huur.

Omzien naar elkaar

Partijen geven aan dat de capaciteit in de zorg onder druk staat. Het wordt daarom belangrijk gevonden om zorgzame gemeenschappen te creëren. Er wordt steeds meer een beroep gedaan op het eigen netwerk van inwoners. Mogelijkheden voor ontmoeten en een mix van jong en oud zijn van belang om ‘omzien naar elkaar’ mogelijk te maken.
Wanneer woningen geschikt zijn voor het ontvangen van zorg, wordt voorkomen dat inwoners moeten verhuizen uit hun netwerk wanneer zij een zorgvraag krijgen. Partijen steunen het uitgangspunt van ‘gespikkeld wonen’ waarbij inwoners met en zonder zorgvraag zoveel mogelijk in buurten en dorpen samen wonen.
Gemeente en woon(zorg)partners moeten inwoners samen bewust maken van wat er komt kijken bij het zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen.

Groene omgeving

Wat betreft de woonomgeving wordt waarde gehecht aan de identiteit van de groene leefomgeving. Ook bij de opzet van nieuwbouwontwikkelingen

heeft het de voorkeur dat rekening wordt gehouden met deze identiteit door groen in nieuwe wijken op te nemen en verbinding te maken met bestaand groen. Groene plekken in de wijken zijn tegelijkertijd van belang voor ontmoeting en beweging.

Verwerking opbrengst

De opbrengst van de bijeenkomsten is meegenomen in dit Omgevingsprogramma Volkshuisvesting. De waardering van onze inwoners voor de sociale samenhang en de dorpse identiteit en de wens om in de eigen gemeente te kunnen (blijven) wonen, zijn de basis voor het volkshuisvestingsprogramma. Dit is bijvoorbeeld als volgt terug te zien in het programma.

We zetten erop in dat onze inwoners in alle levensfase in hun eigen kern kunnen blijven wonen. We hebben daarom extra aandacht voor ouderen en jongeren/starters. Zo zetten we in alle kernen extra in op het toevoegen van betaalbare woningen voor starters/jongeren en geschikte woningen voor ouderen omdat de bestaande woningvoorraad vooral uit woningen voor gezinnen bestaat.
Omdat de nationale betaalbaarheidsgrens van € 420.000 voor veel jongeren/starters niet betaalbaar is, nemen we een extra betaalbaarheidscategorie in ons nieuwbouwprogramma op van € 307.000. Ook gaan we de starterslening evalueren om te bezien of aanpassing nodig is om de kansen voor onze starters op een woning te vergroten.
Als het gaat om sociale huurwoningen gaan we met de woningcorporaties bespreken op welke manier we de positie voor jongeren kunnen versterken

Gespikkeld wonen en het creëren van een gezonde, groene leefomgeving zijn belangrijke uitgangspunten in dit omgevingsprogramma. Partijen die we gesproken hebben, ondersteunen het uitgangspunt van gespikkeld wonen waar inwoners met en zonder zorgvraag zoveel als mogelijk in buurten samen wonen. Dit bevordert het omzien naar elkaar en het gebruik kunnen maken van het eigen netwerk. We voegen levensloopbestendige woningen toe en woningen die geschikt zijn voor zorg zodat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.
Bij nieuwbouw nemen we bovendien voldoende groen met ruimte voor ontmoeten op. Daarmee zorgen we niet alleen voor een fijne, gezonde leefomgeving maar stimuleren we ook ontmoeting.

We hebben veel woningbouwplannen in voorbereiding. In dit omgevingsprogramma ligt de focus voor de komende jaren daarom op het versnellen en uitvoeren van deze plannen in plaats van het toevoegen van nieuwe plannen. Hiermee voorzien we niet alleen in de nodige woningen maar voorkomen we ook dat nieuwe plannen extra ruimtebeslag op de groene omgeving leggen.

Terinzagelegging ontwerp-Omgevingsprogramma

P.M.

Overzicht participatiemomenten

Bijeenkomst	Datum	Genodigden
Stakeholdersbijeenkomst	1 oktober 2025	• Woningcorporaties en huurdersorganisaties • Ontwikkelaars, bouwers en grondeigenaren • Makelaars • Zorgorganisaties • Belangenvertegenwoordiging en Adviesraad Sociaal Domein • Oldebroek voor Mekaar • Raadsleden als toehoorder
Opiniërende notitie raadsleden	1 december 2025	• Raadsleden
Bestuurlijke ronde tafel woon(zorg)partners	9 februari 2026	• Woningcorporaties • Zorgorganisaties
Woonarena	13 april 2026	• Woningcorporaties en huurdersorganisaties • Ontwikkelaars, bouwers en grondeigenaren • Makelaars • Zorgorganisaties • Belangenvertegenwoordiging en Adviesraad Sociaal Domein • Oldebroek voor Mekaar • Raadsleden als toehoorder
Terinzagelegging ontwerp Omgevingsprogramma Volkshuisvesting	n.t.b.	Openbaar

Aanvullend op bovenstaande momenten hebben er aanvullende gesprekken plaatsgevonden met verschillende betrokkenen, bijvoorbeeld huisartsenzorg, hypotheekverstrekker, corporaties en zorgorganisaties.