

Onderwerp: Woonagenda Overbetuwe 2025

Ons kenmerk: 2021-011646

Nummer.

Elst, 14 december 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

De Woonagenda Overbetuwe 2025 vaststellen, met daarin de volgende belangrijkste opgaven tot en met 2025:

- Kansen benutten in bestaande voorraad, mogelijkheden creëren voor nieuwbouw en extra bijdrage aan regionale versnellings- en groeiopgave;
- Verduurzaming van de woningvoorraad en benutten koppelkansen;
- Meer kansen bieden voor bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Een meer passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen.

2. Inleiding

Voor u ligt de Woonagenda Overbetuwe 2025. Deze woonagenda is onze gemeentelijke woonvisie. Het opstellen van een woonvisie is niet wettelijk verplicht. Gemeenten dienen echter wel over een woonvisie te beschikken om corporaties te kunnen houden aan hun wettelijke verplichting om het volkshuisvestingsbeleid uit te voeren (via prestatieafspraken). Zonder woonvisie heeft een gemeente ook geen basis om bij geschillen de hulp van de minister in te roepen. De minister gaat er daarom redelijkerwijze van uit dat elke gemeente een woonvisie opstelt. Beleid op het terrein van wonen schept bovendien helderheid. Het zorgt ervoor dat de neuzen dezelfde kant op staan, waardoor beslissingen makkelijker gemaakt en onderbouwd kunnen worden. Wij noemen onze gemeentelijke woonvisie sinds enkele jaren een woonagenda. Daarnaast is deze woonagenda dus ook een 'woonvisie' zoals bedoeld in artikel 42 van de Woningwet.

De woonagenda is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema wonen nader uitgewerkt in beleid. De woonagenda is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven koppelen we een uitvoeringsprogramma. Daarmee werken we alvast in de geest van het kennisinstrument programma uit de Omgevingswet.

In mei 2020 informeerden we u over de evaluatie van de Woonagenda 2020. In de evaluatie werd duidelijk dat de woningmarkt aan grote veranderingen onderhevig is, waardoor actualisatie van het beleid op een aantal thema's als noodzakelijk wordt gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huidige krapte op de woningmarkt en demografische ontwikkelingen. Maar ook regionale en landelijke ontwikkelingen vragen om een vertaling in lokaal beleid.

De uitgangspuntennotitie Woonagenda 2025 die u in februari 2021 vaststelde, was het eerste resultaat van de evaluatie van de Woonagenda 2020, van gesprekken met onze

woonpartners in een stakeholdersbijeenkomst in oktober 2020 en gesprekken met de woningcorporaties over de opgaven. Hieraan ten grondslag lag ook een beleidsinventarisatie en analyse, aangevuld met actueel woonbehoefteonderzoek. De Woonagenda 2025 die nu voorligt is een nadere uitwerking van deze uitgangspuntennotitie én de bijbehorende ondersteunende motie van uw gemeenteraad. De woonagenda is een vertaling van de eerder benoemde uitgangspunten in ambities en maatregelen voor de komende jaren. Ter informatie treft u in de bijlage van de woonagenda een concept-uitvoeringsprogramma. Deze geeft u inzicht in de nadere uitwerking in maatregelen en acties die we voornemens zijn op te pakken, inclusief een planning en prioritering per jaar.

3. Doel en beoogd effect

Het doel is een actueel beleidskader voor het woonbeleid vast te stellen met de belangrijkste opgaven aansluitend bij het Coalitieprogramma 2018-2022 en het speerpunt Woonvisie in ons uitvoeringsprogramma. Met als beoogd effect meer en beter passende woningen in Overbetuwe.

4. Argumenten

1.1 Om aan de woningbehoefte te voldoen moeten we ons lopende programma versnellen en een voorraadstrategie ontwikkelen voor nieuwbouw én de bestaande voorraad.

De woningbouw in Nederland blijft de afgelopen jaren achter bij de behoefte aan woningen. Gevolg zijn een toenemende schaarste en blijvend grote woningvraag. Ook in Overbetuwe is er sprake van schaarste en alsmaar stijgende woningprijzen. Gevolg is dat het voor met name starters en middeninkomens moeilijk is een woning te vinden. De woningmarkt staat dus onder druk. We willen voldoende woningen toevoegen om woningzoekenden in onze gemeente kansen te bieden. Daarnaast willen we graag bijdragen aan de woningbouwambities in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De grote opgave vraagt erom het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt te verhogen. Naast voldoende ontwikkellocaties vraagt dit om het maken van een afweging over ruimtelijke aspecten zoals groen, mobiliteit, parkeren, bouwhoogte, enzovoorts. Daarbij moeten we ook rekening houden met de economische haalbaarheid van bouwprojecten en betaalbaarheid van het wonen (prijs in verhouding tot wat de consument kan betalen en daarmee samenhangende kwaliteit). Om aan te sluiten bij de veranderende woningvraag, willen we meer variatie in het woningaanbod. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op deze opgaven in te spelen, maar we kijken ook nadrukkelijk naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.

1.2 Om onze duurzaamheidsambities te behalen moeten we extra inzetten op energiebesparing en duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande voorraad. Voor dit thema is nadere concretisering van de doelstelling en vertaling in concrete acties en maatregelen nodig.

Beleid op het thema duurzaamheid en daarmee samenhangend de energie/ warmtetransitie, is volop in ontwikkeling. Gemeente heeft als centrale doelstelling CO2 neutraal in 2050. De Woonagenda 2025 sluit aan bij de doelstellingen en ambities uit de Routekaart Duurzaamheid en richt zich met name op de opgave voor de bestaande woningvoorraad. Dit vraagt actie van de woningeigenaren: verhuurders en eigenaar-bewoners. Daarnaast kijken we in de woonagenda naar mogelijkheden om de verduurzaming van woningen gepaard te laten gaan met het aanpakken van meer sociaal-economische uitdagingen in wijken en dorpen. We vinden dat onze duurzaamheidsambities vragen om een meer concrete

uitwerking. Dit constateerden we ook in het proces met de woningcorporaties en huurdersverenigingen om te komen tot meerjaren prestatieafspraken voor de periode 2022-2025. We gaan daarom in Q1 2022 met onze belangrijke woonpartners (bestuurlijk) in gesprek om voor de komende jaren een concrete doelstelling te formuleren, met bijbehorende acties en maatregelen. Dit doen we in lijn met de dan vastgestelde gemeentelijke beleidskaders van de Routekaart Duurzaamheid en Woonagenda 2025.

1.3 Er moet meer aandacht komen voor de vragen van bijzondere doelgroepen en woonwensen, omdat onze huidige voorraad hier onvoldoende aan voldoet.

Er is een steeds grotere pluriformiteit aan woonwensen. Ook zijn er verschillende bijzondere doelgroepen die een plek op de woningmarkt moeten krijgen. Denk aan spoedzoekers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders. We willen meer ruimte bieden voor alternatieve (tijdelijke) woonvormen, in lijn met de aangenomen motie Flexwonen. We proberen een betere match tussen doelgroepen en woonvormen tot stand te brengen. Waar dat kan, combineren we huisvesting voor verschillende doelgroepen.

1.4 Langer thuis wonen vraagt om meer beschikbare passende woningen, een toegankelijke woonomgeving en een zorgende samenleving.

We focussen ons in de woonagenda met name op de 'stenen' rond wonen en zorg: op de woningen en woonvormen die nodig zijn. Om te kunnen blijven wonen in de eigen omgeving voor zoveel mogelijk inwoners te maken, werken we aan een gevarieerd aanbod aan woonvormen. Bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, voor mensen met een verstandelijke beperking en voor mensen met een psychiatrische achtergrond. Daarbij willen we ook mogelijkheden voor uitstroom vanuit een instelling naar een zelfstandige woning in de wijk.

We lopen bewust niet vooruit op beleidsmatige keuzes die we komend jaar verkennen in een afzonderlijk proces om te komen tot een Strategische Agenda Wonen en Zorg. Om meer inzicht te verkrijgen in de opgaven, laten we in 2022 een analyse naar vraag en aanbod uitvoeren. Aan de hand daarvan formuleren we in samenwerking tussen het fysieke en sociale domein, met onze belangrijkste samenwerkingspartners, de belangrijke opgaven voor Overbetuwe en koppelen deze aan ambities, doelstellingen, acties en maatregelen.

5. Kanttekeningen en risico's

Geen

6. Financiën

Aan dit raadsvoorstel zijn geen directe investeringsverzoeken gekoppeld.

7. Vervolg

Planning

Na vaststelling van de woonagenda gaan we op basis van het concept-uitvoeringsprogramma aan de slag met de uitvoering van de voorgenomen maatregelen. Ook vragen we de woningcorporaties een bod uit te brengen op de woonagenda voor 1 juli 2022 en maken we op basis daarvan jaarafspraken voor 2022 en verder.

Communicatie

Na vaststelling zal de Woonagenda op www.overbetuwe.nl digitaal gedeeld worden.

Gemeente is initiatiefnemer en eigenaar van de woonagenda en vraagt belanghebbenden te participeren (type 3 activiteit). Hoewel we als gemeente wettelijk de verantwoordelijkheid hebben voor lokaal volkshuisvestingsbeleid, is de uitvoering van dit beleid in grote mate de verantwoordelijkheid van woningcorporaties, projectontwikkelaars, particuliere initiatiefnemers, makelaars, beleggers, financiële instellingen en zorgpartijen. Vandaar dat we deze stakeholders dan ook nauw betrokken hebben bij de totstandkoming van de woonagenda, via diverse (digitale) bijeenkomsten. Hoofdstuk 2.1 van de woonagenda gaat ook nader in op de rol van de gemeente en samenwerking bij totstandkoming en uitvoering van de woonagenda.

Wij sluiten voor de monitoring van de uitvoering van deze woonagenda en het bereiken van de gestelde doelen aan bij de regionale woningmarktmonitor, voor de thema's nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Op basis van deze monitor werken we jaarlijks een voortgangsrapportage uit, met enkele kernindicatoren. Zo houden we vinger aan de pols. Deze voortgangsrapportage delen we met u.

Na twee jaar kijken we terug of en in welke mate met de uitvoering ook de doelen uit de woonagenda bereikt zijn. Daarbij gaan we in het bijzonder in op actuele ontwikkelingen, met de vraag of dit noodzaakt tot bijstelling van voorgenomen activiteiten. Op grond van deze monitoring actualiseren we samen met onze partners het uitvoeringsprogramma. In 2025 volgt een eindevaluatie die we met u delen.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Woonagenda Overbetuwe 2025

De behandelend ambtenaar is Eefke Goossen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl