

SCHRIFTELIJKE VRAGEN AAN HET COLLEGE (artikel 41 RvO)

Datum indienen: 25 mei 2023
Naam vragensteller: Merlijn de Jonghe
Vraag gericht aan: college
Onderwerp: Ruimte zat voor bouwen in de stad – Voortgang wijkscans
Het college wordt verzocht de volgende vragen zo spoedig mogelijk schriftelijk te beantwoorden: Er is ruimte zat in de bestaande stad en met stad wordt bedoeld de stedelijke omgeving dus ook de bebouwde kom van Duiven, Groessen en Loo. Ruimte die je kunt gebruiken voor veel meer woningen. KAW deed uitgebreid onderzoek naar de capaciteit van bestaande wijken. Daar zijn veel extra woningen te realiseren. Afhankelijk van het gekozen scenario gaat het landelijk om een plancapaciteit van tussen de 482.000 en 708.000 woningen. Deze ruimte hoeft lang niet allemaal voor sociale huur te worden aangewend. Het is juist een enorme kans voor een allesomvattende vernieuwing. Met de juiste aanpak is deze potentie tussen 1 en 10 jaar realiseerbaar. Hiermee kunnen jaarlijks alleen al binnen het bezit van corporaties 60.000 nieuwe huishoudens extra woonruimte in de wijken vinden. In het coalitieakkoord wordt gesproken over Wijkscans. Uit het rapport van KAW blijkt dat op basis van wijkscans er maar liefst 25% meer woonruimte kan ontstaan binnen de bebouwde kom. Om dit te realiseren ligt de focus op vier veelbelovende thema's, namelijk: A Het splitsen, uitbouwen, optoppen van bestaande woningen B Kleinschalige ingrepen en gebruik van restruimtes door chirurgisch ingrijpen C Uitgebreid slopen en nieuw bouwen door middel van herstructurering D Aanpassingen in wijkranden en terugtrekkend verkeer - Passen deze thema's binnen de wijkscans zoals het college dit voor zich ziet? - Hoe denkt het college het rapport ruimte zat te kunnen benutten? - Welke elementen hieruit zijn te gebruiken om meer coöperatie vastgoed te creëren en het benutten van ruimte te optimaliseren? - Is het college bereid hier een verdere verdieping van uit te werken en de uitkomsten hiervan met de kansen voor onze gemeente middels een kennisgeving of anderszins terug te koppelen aan de raad?
Ondertekening Merlijn de Jonghe

Datum beantwoording: 4 juli 2023
Antwoord college/burgemeester: - <i>Passen deze thema's binnen de wijkscans zoals het college dit voor zich ziet?</i>



Het college zal zich in 2024 een beeld gaan vormen op welke wijze en in welke vorm wijkscans een bijdrage kunnen leveren aan het inventariseren en actualiseren van nieuwe en reeds bekende potentiële inbreidingslocaties.

De hypothese van het onderzoek van KAW luidt dat de bestaande stad (waarbij vanuit de vraagstelling van Groen Links terecht opgemerkt wordt dat hier met 'stad' de stedelijke omgeving bedoeld wordt en zodanig ook betrekking heeft op de bebouwde kom van Duiven, Groessen en Loo) voldoende ruimte biedt om door middel van aanpassing van bestaande gebouwen en stedelijke structuren het wonen voor toekomstige generaties mogelijk kan worden gemaakt.

De scope van het onderzoek van KAW gaat over de naoorlogse wijken in de periode tussen 1950 en 1980. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gros van de woningbouwvoorraad van de gemeente Duiven met name in en vanaf de latere periode van het groeikernenbeleid (jaren 80) is ontwikkeld. Voor een vertaling naar de Duivense situatie moeten wij dan, kijkende naar de vier thema's zoals genoemd, de opmerking in het KAW rapport, dat wijken jonger dan 40 jaar niet kansloos maar minder kansrijk zijn om veel woonruimte toe te voegen, in ogenschouw nemen. Niettemin is een blik op bestaande gebouwen en de stedelijke structuur om nieuwe woningvoorraad te realiseren kansrijk, iets wat we ook onderschrijven in de Woonvisie 2021-2030 en reeds al doen middels woningbouw op inbreidings- en transformatielocaties.

A Het splitsen, uitbouwen, optoppen van bestaande woningen

Op 3 februari 2020 hebben we de beleidsnotitie *woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen* vastgesteld. Naast door nieuwbouw en transformatie kan de woningvoorraad ook door deze mogelijkheden worden uitgebreid. Deze notitie is integraal onderdeel van de Woonvisie 2021-2030. In de Woonagenda 2023-2024 is opgenomen dat de notitie *woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen* zal worden herijkt. In dezelfde Woonagenda is opgenomen dat de haalbaarheid en wenselijkheid van kamerbewoning zal worden onderzocht. Beide trajecten zouden kunnen leiden tot aanvullende mogelijkheden tot een ander gebruik van de bestaande woningvoorraad.

B Kleinschalige ingrepen en gebruik van restructuures door chirurgisch ingrijpen

Dit thema uit het KAW rapport heeft met name betrekking op vroeg naoorlogse wijken en verkavelingen in sterk verstedelijkt gebied. De winst aan bouwvolume die hier te behalen is heeft minder betrekking op de Duivense situatie waar niet/nauwelijks sprake is van hoogbouw en waar er geen overcapaciteit is bij parkeerterreinen. Het onderzoek richt zich ook primair op de mogelijkheid om bouwvolume te creëren, de 'anonieme tussenruimtes' waar onder dit thema over gesproken wordt kunnen ook juist een een stedenbouwkundige kwaliteit met zich mee brengen. Vanuit de Woonvisie en Woonagenda (woningbouwprogramma) wordt vol ingezet op inbreidings-, en transformatielocaties. De overweging daarbij is dat het naast woningen ook kwaliteit met zich mee brengt.

C Uitgebreid slopen en nieuw bouwen door middel van herstructurering

Dit ligt voor de Duivense situatie, gelet op de leeftijd van de woningvoorraad¹, minder voor de hand met betrekking tot de sloop van woningen. Wel, en dat zien we nu ook bij bijvoorbeeld de (voormalige) schoollocaties, is dat er door middel van transformatie in een wijk ruimte komt voor woningbouw. Bij deze herstructurering kan niet alleen een woningbouwprogramma gerealiseerd worden dat invulling geeft aan de huidige behoefte, maar kan het gebied ook naar de huidige maatstaven voor groenvoorziening en klimaatadaptatie worden ingericht. Dit maakt ook onderdeel uit van de Woondeal 2.0.

D Aanpassingen in wijkranden en terugtrekkend verkeer

Wij verwachten, gelet op de opbouw van de wijken en buurten in Duiven en de autoafhankelijkheid van veel van onze inwoners, niet dat deze trend de komende jaren veel ruimte gaat bieden voor aanvullende woningbouw.

- Hoe denkt het college het rapport ruimte zat te kunnen benutten?

¹ In Droom-zuid en bijvoorbeeld aan de Lombokstraat is een aantal jaren geleden al grootschalig gesloopt en geherstructureerd.

Vanuit de Woonagenda 2023-2024 wordt er zowel gestuurd op het versnellen van de woningbouwopgave als ook het realiseren van meer passende woningen. Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2023 ondertekend. Deze Woondeal wordt vertaald naar concrete doelen en acties. Er vindt een jaarlijkse monitor plaats van de woningmarktontwikkeling. Daarnaast wordt er, in lijn met de in het coalitieakkoord afgesproken evaluatie van het woningbouwprogramma, in 2024 bepaald wat het woonprogramma voor de middellange/ lange termijn zou moeten worden en welke (nieuwe) locaties daarvoor in beeld kunnen komen. Er wordt nu gewerkt aan de planontwikkeling van een groot aantal woningbouwlocaties die de komende jaren moeten leiden tot plannen die 900 woningen mogelijk maken. Een groot deel van deze locaties zijn inbreidings- en transformatielocaties. In de loop van 2023 vindt er een herijking plaats van de afwegingskaders voor woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering. In dit kader vindt er al nadrukkelijk aansluiting plaats op de aanbevelingen uit het KAW rapport.

- ***Welke elementen hieruit zijn te gebruiken om meer coöperatie vastgoed te creëren en het benutten van ruimte te optimaliseren?***

Er van uitgaande dat de fractie van GroenLinks, zoals in het KAW rapport wordt genoemd, corporaties bedoeld. Er zijn prestatieafspraken gemaakt met de corporaties Vivare en Woonzorg Nederland. Uit de woningmarktonderzoeken blijkt dat de doelgroep van de woningcorporatie steeds meer verandert richting 1- en 2-persoonshuishoudens. Een deel van de huidige woningvoorraad sluit hier niet op aan en wordt op termijn, na invulling van de benodigde toevoeging van kleinere woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens, ingezet voor duurdere huur of goedkope koop. Vanaf 2023 wordt nader invulling gegeven aan deze transformatieopgave en bijbehorende strategieën.

- ***Is het college bereid hier een verdere verdieping van uit te werken en de uitkomsten hiervan met de kansen voor onze gemeente middels een kennisgeving of anderszins terug te koppelen aan de raad?***

De gemeenteraad wordt 2 maal per jaar geïnformeerd over de uitvoering van de Woonvisie, het woningbouwprogramma en wanneer beschikbaar over marktonderzoeken, etc. Een verdere verdieping van het KAW rapport is voor de Duivense situatie niet nodig. Er is met het vaststellen van de Woonvisie al volop ruimte om aan de slag te gaan in de bestaande stedelijke omgeving. Dat gebeurt door zowel particuliere initiatieven als onze gemeentelijke initiatieven. Verder wordt met de corporaties al actief gesproken over transformatie in relatie tot de veranderde doelgroep van corporaties. Voor de koopwoningenvoorraad heeft het college niet de ambitie, en ziet ook geen aanleiding, om hier grootschalig op in te zetten. Bovendien biedt de notitie *woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen* al mogelijkheden die mogelijk na de herijking nog wat ruimer worden.

Ondertekening

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester