Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201563609 Zaaknummer: Z/22/094658

Portefeuillehouder(s): D.P.L.M. van Dam

Voor vragen
Naam: Dick Boschman
Telefoon: 088 695 3000
E-mail: d.boschman@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Voortgang woonagenda Woonvisie 2021-2030

Aanleiding voor deze kennisgeving
Met het vaststellen van de Woonvisie op 20 juli 2021 is ook besloten dat er jaarlijks middels een kennisgeving over de voortgang van de gestelde doelen uit de Woonagenda wordt gerapporteerd en dat er een update van het Woningbouwprogramma wordt gegeven.

Met de kennisgeving wordt ook een stand van zaken van de woningbouwprojecten gegeven[1].

Relevant beleidskader
Woonvisie 2021-2030

Inhoud van mededeling
In de Woonvisie is een groot aantal doelen voor de komende jaren benoemd. Voor het realiseren van deze doelen is via de begroting per 1-1-2022 extra geld ter beschikking gekomen. Met de voorjaarsnota 2022-2026 is extra geld beschikbaar om de versnelling van de woningbouwopgave uit de Woonvisie vorm te kunnen geven. Deze doelen kunnen niet allemaal tegelijkertijd worden opgepakt.

Voor de woningbouwopgave willen we, naast de vele lopende inbreidingslocaties en de Plakse Weide en Ploen-Noord, versnelling van inbreidingslocaties plus mogelijke nieuwe inbreidingslocaties hoog op de agenda zetten om voldoende woningen te kunnen bouwen op zo'n kort mogelijke termijn. Hierbij betrekken we ook de aangenomen motie woningbouwlocaties Groessen Loo. We zijn met de organisatie nog aan het onderzoeken wat haalbaar is en kunnen daar in deze kennisgeving nog geen concrete resultaten over benoemen. We zullen u daar later dit jaar nog nader over informeren en het gesprek met u over voeren.

Naast lokale ontwikkelingen zijn er volop nieuwe landelijke of regionale ontwikkelingen, zoals de Nationale woon en bouw agenda (vanuit het Rijk), de Woondeal 2.0 (Rijk en Groene Metropool Regio), het ruimtelijk perspectief Gelderland (Provincie) en de verstedelijkingsstrategie (GMR en Foodvalley). Ook zijn er zeer recent nationale

[1] De laatste uitgebreide kennisgeving voortgang woningbouwprojecten zat bij de raadsvergadering van 7 juni 2022 bij de ingekomen stukken. In deze kennisgeving voortgang Woonvisie is een korte voortgang per project opgenomen

prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en de VNG. Deze hebben mogelijk gevolgen voor de lokale beleidsdoelen op het volkshuisvestelijk vlak. Zodra we daar een beter beeld van hebben, zullen wij uw raad daarover actief informeren. Voor de verstedelijkingsstrategie is 27 september al een informele avond met uw raad gepland.

In deze kennisgeving wordt een stand van zaken over de volgende onderdelen gegeven:
- Woningbouwprogramma;
- Huisvesting internationale werknemers (arbeidsmigranten);
- Wonen en zorg;
- Beschikbaar houden woningen voor de doelgroep
  - Opkoopbescherming
  - Zelfbewoningsverplichting
  - Anti-speculatiebeding
  - Doelgroepenverordening;
- Woningmarktonderzoek 2022;
- Huisvestingsverordening;
- Prestatieafspraken woningcorporaties;
- Woonwagenstandplaatsen;
- Woningbouwlocaties.

Nieuw woningbouwprogramma
In de Woonvisie 2021-2030 is opgenomen dat het woningbouwprogramma met gerealiseerde woningen en het overzicht aan (mogelijke) plannen jaarlijks via een kennisgeving aan uw raad wordt voorgelegd.

In de bijlage is het nieuwe woningbouwprogramma opgenomen. In 2021 zijn er 20 woningen opgeleverd in de plannen Westreenen en Welleveld.

Er wordt nu gewerkt aan 20 inbreidingsplannen voor circa 300 woningen. Maar het zijn voor een deel ook ontwikkelingen voor de middellange termijn. Daarnaast wordt er natuurlijk gewerkt aan de Plakse Weide en Ploen-Noord. Voor een aantal plannen is onder aan deze kennisgeving de actuele stand van zaken opgenomen.

Er wordt dus gewerkt aan een groot aantal locaties tegelijkertijd. Het overgrote deel van de locaties is een inbreidingslocatie. De ontwikkelingen dragen allemaal bij aan het uitgangspunt “de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment”.

Beleidskader huisvesting internationale werknemers
Vanuit de uitgangspuntennotitie huisvesting internationale werknemers wordt nu de laatste hand gelegd aan de ontwerp beleidsnotitie. Het uitgangspunt van het beleidskader is goede huisvesting in een goede woon- en leefomgeving voor zowel omwonenden als de internationale werknemers naar rato van het aantal dat in onze gemeente werkt. De gemeente realiseert zelf geen huisvesting, maar faciliteert marktpartijen in de realisatie van huisvestingslocaties door het stellen van duidelijke uniforme kwaliteits- en beheereisen. Het is daarbij belangrijk dat alle locaties aan deze eisen voldoen en gesloten worden of geen vergunning krijgen wanneer dat niet lukt. De uniforme kwaliteits- en beheereisen worden dan ook juridisch verankerd in een exploitatievergunning. Een communicatie en participatieplan, middels een voorgeschreven stappenplan, is standaard onderdeel van het proces om te komen tot vergunbare huisvesting voor internationale werknemers.

De afgelopen weken is via interviews en een focusgroep al input opgehaald bij werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters, politie, maatschappelijk werk en inwoners. Het ontwerp beleidskader zal na het collegebesluit voor een ieder ter visie worden gelegd. Vervolgens worden eventuele reacties verzameld in een reactienota. In overleg met de agendacommissie van uw raad wordt op 13 september 2022 een thema-avond gehouden over het ontwerp beleidskader. Indien de reacties en of de thema-avond aanleiding geven tot aanpassing/aanvulling van het beleidskader zal het worden aangepast. Vervolgens zal het beleidskader door het college aan uw raad worden aangeboden ter vaststelling.

Wonen en zorg

Huisvestingsopgave wonen met zorg

In juni 2021 is het onderzoek “Huisvestingsopgave wonen met zorg De Liemers” afgerond. Dit onderzoek is in opdracht van de Liemerse gemeenten Duiven, Westervoort, Zevenaar, Montferland en Doesburg uitgevoerd door adviesbureau Companen. Het rapport geeft zicht in de huidige en toekomstige vraag naar en het aanbod aan passende (sociale huur-) woningen en andere benodigde woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorg/hulpvraag in De Liemers. Daarnaast signaleert het rapport een aantal aanvullende beleidsopgaven. Op basis van dit rapport wordt nu door de Liemerse gemeenten samen met stakeholders een verdieping van de onderzoeksresultaten gemaakt en een vertaling van de onderzoeksresultaten naar de uitvoeringspraktijk in afstemming met de portefeuillehouders wonen en zorg. Het gaat hier om:

1. Lokale en regionale huisvestingsopgave;
2. Beeld van huisvestings-, zorg- en ondersteuningsopgaven van stakeholders;
3. Beoordelingskader voor huisvestingsinitiatieven wonen met zorg;
4. Afstemming tussen Liemerse gemeenten over initiatieven afgezet tegen de opgaven en monitoring van initiatieven;
5. Rol en instrumenten gemeente (en Provincie en Rijk).

Op deze manier wordt toegewerkt naar een voorstel voor de aanpak van deze opgaven. Er is op dit moment nog geen planning te noemen wanneer dit voorstel samen met de resultaten van het onderzoek kan worden gedeeld met de gemeenteraad.

Woonzorgconcept ‘Blijf-wijk’

De onderzoeksfase naar de haalbaarheid om verder te werken aan een inclusieve wijk in Duiven Zuid, de zogenaamde Blijfwijk, is inmiddels afgerond. Er is een tussenrapportage die binnenkort ook aan de gemeenteraad zal worden toegezonden met een kennisgeving. Conclusie van de drie deelnemende partners (Liemerije, de gemeente en Vivare) is dat we verder willen gaan met het bouwen aan een zo inclusief mogelijke wijk. Er is al veel in gang gezet op en rond het Eilandplein (denk bijvoorbeeld aan de opening van de Wijkern dit voorjaar). De samenwerking tussen zorgpartijen op het vlak van de wijkverpleging/thuiszorg in de Liemers biedt mogelijkheden. We gaan nu proberen meer partners aan te laten haken (o.a. zorgverzekeraar en Woonzorg Nederland) en gaan verdere stappen zetten in de samenwerking tussen partijen. Dit laatste zou vorm moeten krijgen door het sluiten van een convenant waarin partijen zich committeren aan het zetten van stappen richting een inclusieve woonzorgomgeving.

Pilot specifieke toewijzing seniorenwoningen en overige woningen van Vivare in Loo en Groessen
In de prestatieafspraken met Vivare en de huurdersvereniging voor 2022 is opgenomen dat de pilot specifieke woningtoewijzing van huurwoningen van Vivare in Loo en Groessen ook in 2022 wordt voortgezet. Deze pilot gaat over de toewijzing van seniorenwoningen via het reguliere aanbodmodel en overige woningen via loting. Dit jaar wordt deze pilot geëvalueerd met de dorpsraden en Vivare. Die evaluatie moet nog plaatsvinden. De uitkomst hiervan wordt meegenomen in het proces om eind 2022 tot een update van de prestatieafspraken voor 2023 te komen.

Beschikbaar houden woningen voor de doelgroep
Er zijn meerdere instrumenten om bij schaarste woningen beschikbaar te kunnen houden voor de doelgroep. De afgelopen maanden zijn de onderstaande instrumenten verkend op haalbaarheid en toepasbaarheid.

Opkoopbescherming → Met de wijziging van de Woningwet per 1-1-2022 is het mogelijk om een opkoopbescherming in te voeren in buurten waar veel bestaande koopwoningen worden opgekocht. Door het opkopen ontstaat schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. De opkoopbescherming heeft de vorm van een vergunningsstelsel onder de Huisvestingswet 2014. Wanneer de gemeente gebruik wil maken van de mogelijkheid, moet het instrument dan ook opgenomen worden in de Huisvestingsverordening. Om de opkoopbescherming te mogen invoeren moet wel kunnen worden aangetoond dat de schaarste wordt veroorzaakt door het opkopen van koopwoningen voor de verhuur. Gemiddeld over de afgelopen 4 jaar wordt in Duiven minder dan 3% van de verkochte woningen gekocht door een investeerder. Van de totale voorraad is zo'n 4% in bezit van investeerders. Op basis van data van het kadaster kunnen wij nu dus niet aantonen dat opkoop leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten.

Zelfbewoningsplicht nieuwbouwwoningen → Een zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw is een vorm van anti-speculatie en is alleen mogelijk bij nieuwbouw. Een zelfbewoningsplicht houdt in dat een koper van een woning gedurende een bepaalde periode, vaak 5 tot 10 jaar, verplicht is om de woning zelf te bewonen. Er zijn wel uitzonderingen mogelijk waarbij een koper dat niet verplicht hoeft te doen of ontheffing krijgt. Maar in beginsel mag de koper de woning echter niet verhuren in die periode. Een zelfbewoningsplicht kan worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding (privaatrechtelijk dus) met een boete. In dat geval wordt de opvolgende koper dan voor de resterende tijd van de zelfbewoningsplicht aan die plicht gebonden. De doorverkoop van de woning vindt dan plaats tijdens de duur van de zelfbewoningsplicht. Net als bij de opkoopbescherming moet het volgens jurisprudentie gaan om goedkope of middeldure koopwoningen waarbij vaak de NHG-grens als gerechtvaardigde grens wordt gehanteerd.

Dit instrument wordt nu al toegepast bij woningbouwprojecten (soms samen met een anti-speculatiebeding toegepast). Hiermee wordt voldaan aan de in de raad van 20 juli 2021 aangenomen motie zelfbewoningsverplichting 21PB205. Wanneer de gemeente grond verkoopt wordt dit in het contract opgenomen of anders wordt geprobeerd hierover afspraken te maken met ontwikkelaars. Recentste voorbeeld zijn de woningen in het plan Onder de Toren in Groessen. De eventuele boete is voor de gemeente en kan weer worden ingezet voor de realisatie van goedkope woningen.

Anti-speculatiebeding → Wordt vaak toegepast bij de verkoop van woningen onder de marktwaarde of bij betaalbare woningen waar prijsstijgingen in worden verwacht. Het anti-speculatiebeding wordt opgenomen in het koopcontract. Door middel van een anti-speculatiebeding wordt vastgelegd dat bij verkoop van de woning het verschil tussen actuele marktwaarde (basiswoning) en door gemeente vastgestelde maximale VON moet worden terugbetaald. Daarbij wordt vaak een afbouw opgenomen van 100% in de 1e 2 jaar richting 0% na 10 jaar. Ook hier zijn uitzonderingen mogelijk waarbij een eigenaar ontheffing krijgt.

Dit instrument wordt nu al toegepast bij woningbouwprojecten als woningen naar verwachting onder de marktwaarde worden verkocht om onder de afgesproken prijsgrenzen te blijven (soms samen met een zelfbewoningsplicht toegepast). Hiermee wordt voldaan aan de in de raad van 20 juli 2021 aangenomen motie zelfbewoningsverplichting 21PB205. Wanneer de gemeente grond verkoopt wordt het in contract opgenomen of anders wordt geprobeerd hierover afspraken te maken met ontwikkelaars. Recentste voorbeeld zijn de goedkope woningen in het plan Onder de Toren in Groessen. De eventuele terugbetaling is voor de gemeente en kan weer worden ingezet voor de realisatie van goedkope woningen.

Doelgroepenverordening.
Gemeenten kunnen in het bestemmingsplan woningbouw categorieën en percentages opnemen (Wro 3.1). Het vastleggen van de verschillende woningbouwcategorieën in het bestemmingsplan alleen kan onvoldoende zijn om te sturen: je kunt dan een doelgroepenverordening opstellen. De doelgroepenverordening is het sturingsinstrument waarmee de gemeente in het bestemmingsplan voor de categorieën sociale huur, middenhuur, goedkope koop en particulier opdrachtgeverschap de maximum prijsgrenzen, de bijbehorende doelgroepen en instandhoudingstermijnen kan bepalen. De doelgroepenverordening kan alleen worden ingezet bij nieuwbouwontwikkelingen. Met een doelgroepenverordening kan de gemeente uitvoering geven aan de Woonvisie en het woningbouwprogramma.

In de woonvisie staat dat in 2022 de invoering van een doelgroepenverordening wordt onderzocht. Tijdens de raadsavond van 7 december 2021 is door het college de toezegging gedaan dat er voor de zomer 2022 een doelgroepenverordening in procedure kon worden gebracht. Een ontwerpverordening is bijna afgerond, maar er ligt nog een vraagpunt bij de prijsgrens van betaalbare koop. Vanuit het Rijk, provincie, regio en onze eigen Woonvisie worden andere grenzen voor betaalbare koop gehanteerd. Gelet op de ontwikkelingen in de woningmarkt in relatie tot de inkomensontwikkelingen en de verschillende betaalbaarheidsgrenzen ligt in het regionale woningmarktonderzoek ook de technische vraag voor wat een goede grens voor betaalbare koop zou zijn. Eind dit jaar moet daar duidelijkheid over zijn.

Het college stelt voor om te wachten met het in procedure brengen van de doelgroepenverordening totdat de uitkomsten van het regionale onderzoek helder zijn. Als uw raad hier anders over denkt, wordt de doelgroepenverordening met de betaalbaarheidsgrens uit onze Woonvisie alsnog zo snel mogelijk in procedure gebracht.

In de tussentijd zetten we, in goed overleg, samen met ontwikkelaars en woningcorporaties in op voldoende huurwoningen en goedkope woningen. Mocht de komende maanden blijken dat dit toch onvoldoende resultaat geeft doordat we met ontwikkelende partijen niet tot de juiste harde afspraken kunnen komen, kan de doelgroepenverordening met de betaalbaarheidsgrens uit onze Woonvisie om die reden alsnog in procedure worden gebracht.

Verder nog ter informatie: mocht de Omgevingswet worden ingevoerd, dan is een doelgroepenverordening mogelijk niet meer nodig. Het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt dan dat als een omgevingsplan bouwactiviteiten toelaat waarvoor verplicht kosten moeten worden verhaald, regels mogen worden gesteld op grond waarvan er woningen van bepaalde categorieën moeten worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om dezelfde categorieën als die nu kunnen worden aangewezen, dus sociale koop- en huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en woningen in particulier opdrachtgeverschap.

Huisvesting statushouders, asielzoekers en vluchtelingen
Als gemeente hebben we een taakstelling als het gaat om de huisvesting van statushouders. Die taakstelling is ook in onze gemeente een uitdaging. Wij als gemeente hebben immers geen eigen woningen. In goed overleg met onze woningcorporatie Vivare lukt het ons vrijwel altijd om te voldoen aan de taakstelling. Het huisvesten van deze nieuwe inwoners doen wij passend naar samenstelling van het huishouden, inkomen en gekeken naar locatie in onze gemeente.

Dit neemt niet weg dat er landelijk wel een dringende opgave ligt op het gebied van huisvesting van statushouders. Recent zijn er via de veiligheidsregio's aanvullend afspraken met het Rijk gemaakt over de versnelde huisvesting van 7500 statushouders in heel Nederland. Voor Gelderland-Midden zijn dit er 274. Gemeenten moeten conform de reguliere werkprocessen invulling geven aan deze verhoogde taakstelling.

Daarnaast moet onze gemeente uitvoering geven aan een taakstelling en een inspanningsverplichting vanuit de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden voor de opvang van Oekraïense oorlogsvluchtelingen. Concreet gaat het om een taakstelling van 90 en inspanningsverplichting van 34 opvangplekken voor een periode van 0,5 tot 2 jaar. Dat betekent dat we moeten opschalen om voldoende opvangplakken te realiseren. Nu hebben we immers 24 opvangplekken. Onze gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting en de bemensing van de opvanglocaties.

We zijn nog aan het onderzoeken of en hoe we beide opgaven, extra statushouders en extra opvang Oekraïense oorlogsvluchtelingen, goed kunnen vorm geven in onze gemeente.

Wat betreft de mogelijke huisvesting van asielzoekers verwijzen we naar de kennisgeving van 26 juni jl. ("Bestuursopdracht en proces eventueel asielzoekerscentrum i.c.m. huisvesting lokale spoedzoekers).

Woningmarktonderzoek Groene Metropool Regio Arnhem-Nijmegen
Elke 3 jaar wordt op basis van de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) en de nieuwste Primos een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen is ook opgenomen dat de regio (gemeenten) en provincie periodiek de behoefte aan en verdeling van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen afstemmen en hierover afspraken maken. De afspraak om periodiek woningbehoefteonderzoek te doen maakt ook onderdeel uit van de Liemerse woonagenda. Dit onderzoek wordt de komende maanden uitgevoerd zodat we aan het einde van 2022 (uiterlijk begin 2023) beschikken over een actueel inzicht in de woningbehoefte in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, de 3 subregio's en de 18 gemeenten.

Dit inzicht wordt verkregen door in het onderzoek antwoord te krijgen op:
1. Hoe is de vraag en het aanbod op de woningmarkt samengesteld, en wat zijn de mismatches tussen vraag en aanbod? Daarbij is in elk geval zicht nodig op:
    - Vraag en aanbod op korte termijn (tot 2025), middellange (tot 2030) en langere termijn (tot 2040);
    - Vertaling naar de afzonderlijke gemeenten (en opgeteld naar de subregio's en regio's);
    - Uitsplitsing naar prijsklassen (sociale, middeldure, dure huur, en goedkope, middeldure en dure koop) zodat zicht ontstaat op schaarste en betaalbaarheid per doelgroep;
    - Uitsplitsing naar woningtypen, met onderscheid naar zelfstandig/onzelfstandig, eengezins/meergezins, beschermd/beschut/levensloopgeschikt, collectieve/ alternatieve woonvormen;
    - Uitsplitsing naar woonmilieus.

2. Wat willen verschillende doelgroepen aan type, kwaliteit en (haalbare) prijs van de woning? Met onderscheid naar:
    - Inkomensgroepen, huishoudenstypen, starters, studenten, leeftijd;
    - Vraag van specifieke doelgroepen: wonen en zorg, arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners en spoedzoekers.

Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2030 is besloten dat de Woonvisie wordt geüpdatet als nieuwe inzichten, afspraken in de regio of in de Liemers daartoe aanleiding geven. De nieuwe cijfers uit het regionale woningmarktonderzoek/ woonbehoefteonderzoek kunnen zo'n nieuw inzicht zijn. Uw raad zal geïnformeerd worden over de uitkomsten van het regionale onderzoek en, indien nodig, aansluitend gevraagd worden om de Woonvisie te actualiseren met een gewijzigd woningbouwprogramma in kwalitatieve en kwantitatieve zin.

Huisvestingverordening
De Huisvestingswet schrijft voor dat een huisvestingsverordening ten hoogste vier jaar geldig is. Dat betekent dat de huidige huisvestingsverordening vervalt op 31 december 2023. Deze verordening regelt de woonruimteverdeling en de urgentieverlening in de gehele woningmarktregio Arnhem Nijmegen, en is door alle gemeenteraden in onze regio vastgesteld. Het komen tot deze afgestemde verordening is een langdurig en complex proces met veel betrokken partijen: woningcorporaties, huurdersorganisaties, 18 gemeenten en de provincie. Vanwege dit karakter van de besluitvorming starten we dit jaar nog met de evaluatie en actualisering van de huisvestingsverordening, zodat de finale besluitvorming eind 2023 is afgerond.

Aanpassing Huisvestingswet.
Ondertussen ligt er ook een wetsvoorstel tot aanpassing van de Huisvestingswet bij de Raad van State. Dit wetsvoorstel moet gemeenten meer ruimte geven om sociale huur- en koopwoningen aan eigen inwoners of aan mensen met een vitaal beroep toe te wijzen. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de Raad van State worden openbaar bij indiening bij de Tweede Kamer. De inhoud van het feitelijke wetsvoorstel en aan welke voorwaarden er moet worden voldaan, wordt pas bekend bij behandeling in de Tweede Kamer. Wanneer dat is, is op dit moment ook nog niet bekend.

De huisvestingsverordening beoogt om bij schaarste aan sociale huurwoningen onrechtvaardige en onevenwichtige effecten voor woningzoekenden tegen te gaan. We verdelen dus woonruimte via bepaalde regels omdat er schaarste is. Zonder schaarste mogen de instrumenten uit de Huisvestingswet van de wetgever niet worden gebruikt. Nu hoeft het geen betoog dat er in onze regio sprake is van schaarste. De druk op de woningmarkt is de afgelopen tijd alleen maar toegenomen. Daarom willen we regels blijven

stellen aan de verdeling van vrijkomende woningen in de sociale huursector. Ook komen mensen nog steeds in noodsituaties terecht waarbij een urgentiebewijs gerechtvaardigd kan zijn. Een urgentieregeling blijft dus ook nodig. Deze twee aspecten vormen de kern van de regionale afgestemde woonruimteverdeling. En een regionaal afgestemde uniforme regeling is transparant, effectief en laagdrempelig voor de woningzoekende. We doen dat al decennia in onze regio en dat willen we zo blijven doen.

Maar er is ook reden om kritisch naar de huidige regels te kijken. De huidige regels zijn gemaakt in een tijd waarin meer keuzevrijheid voor woningzoekenden voorop stond, en met een wat ruimere woningmarkt. Zo stellen we geen voorwaarden aan de grootte van de woning in relatie tot de grootte van het huishouden. En ook niet aan het inkomen in relatie tot de huur. Woningzoekenden kunnen daarin vrij kiezen. Maar hoe werkt dat nu in een zeer krappe markt? Uiteraard gelden wel de regels van het Rijk voor passend toewijzen naar inkomen, maar dat is een vrij grove huur-inkomenstabel. Om te zorgen dat bijvoorbeeld minimum inkomens in de goedkope woningen terechtkomen is meer nodig . En is het in tijden van grote schaarste nog wel gewenst dat een eenpersoonshuishouden een gezinswoning kan huren? En hoe helpen we starters en ouderen beter ? Dit is het moment om daar kritisch naar te kijken. Daarom is een goede evaluatie zeer belangrijk. Beleid op basis van feiten.

Organisatie en financiering
Een ander punt is de organisatie en financiering van de woonruimteverdeling. De uitvoering van de woonruimteverdeling is gemandateerd aan de woningcorporaties. Voor de uitvoering nemen de corporaties diensten af van Enserve, die voor het digitale inschrijf- en toekenningssysteem Entree uitvoert. Daarnaast is ook het secretariaat van het urgentiesysteem bij Entree ondergebracht. Intake van urgentie-aanvragen vindt plaats bij de corporaties. Besluiten worden genomen door een onafhankelijke regionale urgentiecommissie. De kosten van het voorgaande worden gedragen door de corporaties. Beroep en bezwaar op geweigerde urgenties worden afgedaan door de gemeente Arnhem. De kosten daarvan worden omgeslagen over alle regiogemeenten. Daarnaast wordt een speciale urgentievorm, de mantelzorgurgentie, uitgevoerd en betaald door de individuele gemeenten. Recent zijn er een aantal ontwikkelingen gaande: een deel van de woningcorporaties centraliseert de intake van urgentie-aanvragen. Doel is een meer consistente aanpak, vergroting van expertise, meer efficiency en minder kosten. Dit is een aanpak die het verdient om breder in de regio toe te passen.
Dat geldt ook voor de uitvoering van de mantelzorgurgenties, die nu nog bij de individuele gemeenten ligt. Een regionale stroomlijning hiervan is gewenst in een regio waar ook de overige regels uniform zijn.
Een brede regionale actualisering van de huisvestingsverordening is dan ook het moment om deze ontwikkelingen goed te kunnen verwerken, waarbij ook de huidige afspraken over de financiering tegen het licht kunnen worden gehouden.

Prestatieafspraken
Conform de Woningwet zijn er met onze woningcorporaties opnieuw prestatieafspraken opgesteld. Over deze prestatieafspraken is 30 maart 2022 nog een uitgebreide kennisgeving Prestatieafspraken woningcorporaties aan uw raad gestuurd. Ter uitvoering van de toezegging22TZ279 wordt het monitoringsoverzicht van de prestatieafspraken 2021 met Vivare nog separaat met uw raad gedeeld. Onderdeel van deze prestatieafspraken is een kennismaking tussen Vivare en uw raad. Deze kennismaking heeft als onderdeel van het raadsintroductieprogramma reeds op 22 april 2022 plaatsgevonden.

Pilot om de slaagkansen voor starters te vergroten
Vivare en gemeente hebben deze pilot in 2021 geëvalueerd en besloten deze nog met een jaar te verlengen. Uit deze evaluatie blijkt dat de pilot bijdraagt aan het vergroten van de slaagkansen van starters. De woningen die via meettijd worden toegewezen, komen vooral terecht bij jongeren van 27 jaar (zij hebben immers de langste meettijd onder starters). De woningen die worden verloot komen vooral terecht bij jonge starters. In 2022 gaat Vivare monitoren wat de binding met gemeente Duiven is van de starters die op deze manier een woning weten te bemachtigen.

Prestatieafspraken 2023 en verder
We zijn inmiddels begonnen met de gesprekken over de prestatieafspraken 2023 en verder. Hierin wordt vanzelfsprekend opnieuw aandacht gevraagd voor de verschillende doelgroepen uit de Woonvisie waaronder jongeren.

Woonwagenstandplaatsen
Het huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners is een verantwoordelijkheid van de gemeente. Dat staat in het nieuwe beleidskader voor gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid dat het ministerie van Binnenlandse Zaken op 12 juli 2018 publiceerde. Op dat moment kende de gemeente Duiven geen vastgesteld beleid omtrent de toewijzing van woonwagenstandplaatsen. De lijn die in de gemeente Duiven werd gevolgd is dat, wanneer een woonwagenstandplaats vrij kwam, deze niet werd toegewezen aan een standplaatszoekende. Deze lijn vloeit voort uit het intrekken van de Woonwagenwet in 1999. Vanaf dat moment was het voor een gemeente niet meer noodzakelijk om een woonwagencentrum in stand te houden.

Onder meer door het Europees Hof voor de rechten van de men en het College voor de Rechten van de Mens is aangegeven dat deze lijn niet meer voldoet. Gemeentelijk beleid inzake woonwagenbewoners dient tegemoet te komen aan de mensenrechten van woonwagenbewoners zoals aangegeven in het beleidskader van het Rijk. Kort gezegd dienen woonwagenbewoners vanuit culturele identiteit, op termijn, vergelijkbaar met de wachttijd van een sociale huurwoning, kans te maken op een woonwagenstandplaats.

In de Woonvisie 2021 hebben we erkend dat we een opgave hebben voor deze doelgroep. Als 1e stap is op 1 juni 2021 de beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen door uw raad vastgesteld. Daardoor konden de 3 vrijstaande standplaatsen van de woonwagenlocatie aan de Breitnerstraat, worden toegewezen. De verwachting was toen dat Vivare ook spoedig voor invulling van deze standplaatsen zou kunnen zorgen. Richting het einde van 2021 bleek echter de uitvoeringspraktijk weerbarstig door de enorme kostenstijgingen van nieuwe woonwagens. Een woonwagen is inmiddels duurder dan een reguliere nieuwbouw rijwoning. Dat maakte de invulling van de Breitnerstraat en de ambitie voor extra standplaatsen onzeker. Omdat wij hier als gemeente en Vivare niet als enige tegenaan lopen zijn we met andere gemeenten in de Groene Metropool Regio in overleg getreden en zijn we inmiddels ook in gesprek met het ministerie van BZK. Vivare heeft ook contact gelegd met andere corporaties. Voor nu is de tussenstand dat Vivare de zwaar onrendabele investering voor de aanschaf van woonwagens voor de locatie Breitnerstraat

positief wil gaan voorleggen aan de eigen raad van bestuur. Voor de ontwikkeling van nieuwe locaties zijn andere stappen noodzakelijk. Welke dat zijn wordt nu nader uitgewerkt.

Voortgang woningbouwlocaties juli 2022
Conform de Woonvisie hebben wij uw raad in 2021 nog per kwartaal middels een kennisgeving geïnformeerd. Vanaf 2022 wordt uw raad conform dezelfde Woonvisie per halfjaar, via een kennisgeving, over de voortgang van alle woningbouwlocaties geïnformeerd. De laatste uitgebreide kennisgeving voortgang woningbouwprojecten zat bij de raadsvergadering van 7 juni 2022 bij de ingekomen stukken. In deze kennisgeving voortgang Woonvisie is derhalve een korte voortgang per project opgenomen. In deze kennisgeving is onderstaand de voortgang opgenomen. De volgende uitgebreide kennisgeving voortgang woningbouw zal vervolgens in december aan uw raad worden verstuurd. Indien hiervoor aanleiding is zullen we uw raad via de over en weer tussentijds informeren.

Locatie	**Voortgang**
Westreenen	Bouw is afgerond en openbaar gebied is opgeleverd.
Weidekervel	Oplevering woningen in week 29.
Eltensestraat 17	Bestemmingsplan is onherroepelijk. Initiatiefnemer is bezig met voorbereidingen van de sloop.
Rijksweg 62	Bestemmingsplan is 7 juni vastgesteld en omgevingsvergunning is verleend.
Onder de Toren	Woningen zijn verkocht, juni en juli staan in het teken van archeologisch onderzoek. Startbouw staat gepland voor Q4 2022.
Regina Pacis	Overeenkomst met ontwikkelaar is getekend, Omgevingsvergunning is aangevraagd, bodemsanering start 20 juni. Start bouw na de zomer.
VCD fase 4	Het bouwplan voor de realisatie van 35 sociale huurappartementen door Woonzorg Nederland wordt de komende maanden afgerond.
Walcherenstraat 5	Contracten zijn getekend, het bestemmingsplan is in procedure, ter visie vanaf 23 juni. Infoavond 30 juni. Start bouw nu gepland voor Q2 2023.
Droopad 1, Goudenregenstraat 1 en Schoolstraat 14	Door gebruik te maken van de Flexpool vanuit de Woondeal wordt er voor deze 3 locaties tezamen nu gewerkt aan ontwikkelstrategie met eerste ruimtelijke verkenning en financiële vertaling. Waarbij voor de Schoolstraat 14 behoud van het huidige gebouw een van de varianten is.
Lombokstraat	Met de input van de omwonenden wordt door de ontwikkelaar gewerkt aan een stedenbouwkundige opzet voor de locatie.
Plakse Weide	Op 5 juli 2022 stond het principeverzoek voor het ontwikkelplan Plakse Weide met al haar voorwaarden als hamerstuk op de agenda van de raad. Voornemen is om voor het einde van het jaar een bestemmingsplan in procedure te brengen.
Ploen-Noord	Op 7 juni heeft de raad besloten om het college de opdracht te geven om de haalbaarheid van een kleiner plan (80-100 woningen) samen met de ontwikkelaar te onderzoeken.
Kerkakkers 29 in combinatie met kassencomplex Kerkakkers/Tempelstraat	Er worden gesprekken met ontwikkelaar gevoerd over of deze locatie gekoppeld kan worden aan de kassenlocatie Kerkakkers/Tempelstraat. Uitgangspunt zijn 30 woningen met woningdifferentiatie conform woonvisie. Planning nog niet bekend. Bewonersbijeenkomst wordt verwacht na de zomer.
Scheefkelk 2	Initiatiefnemer gaat een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor 12 appartementen in de middeldure huur of betaalbare koop.
Rijksweg 110	Op deze locatie is er op dit moment geen voortgang.

Duiven, 25 juli 2022.

Namens de burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201570572	Woningbouwprogramma Duiven juni 2022

Digitally signed by Zynyo B.V.
Date: 2022.07.25 11:46:00 CEST
Document ID:
81503f4f-5ae1-4aa4-bb0f-
d0847e154de8