Gemeente Duiven

Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201684135 Zaaknummer: Z/24/130155

Portefeuillehouder(s): G.J.C. Schrijner

Voor vragen
Naam: Lisanne Overeem
Telefoon:
E-mail: L.Overeem@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Kennisgeving voortgang woonvisie Duiven 2021 - 2030

Aanleiding voor deze kennisgeving
Deze kennisgeving is naar aanleiding van de informele avond die met de gemeenteraad is gehouden op 3 december 2024. Er zijn veel ontwikkelingen op het thema volkshuisvesting. Jaarlijks wordt de gemeenteraad vanuit de afspraken in de Woonvisie 2021-2030 bijgepraat over de meest relevante landelijke en lokale ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. Inclusief de stand van zaken met betrekking tot de woningbouwopgave.

Relevant beleidskader
- Omgevingsvisie Duiven
- Woonvisie Duiven 2021-2030
- Woondeal GMR 2.0
- Afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen
- Woonzorgvisie

Inhoud van mededeling
Op dinsdag avond 3 december 2024 spraken wij met uw raad over het thema volkshuisvesting. Middels deze kennisgeving vatten wij de inhoud van deze avond samen.

<u>Landelijke ontwikkelingen</u>

Concept Wet regie versterking volkshuisvesting
Deze nieuwe wet beoogt een sterkere regie vanuit het Rijk op de volkshuisvesting om landelijke doelstellingen beter te kunnen waarborgen. Voor gemeenten betekent dit een intensievere samenwerking en coördinatie met het Rijk, waarbij we gezamenlijk streven naar de juiste woningbouwplannen en prioritering van doelgroepen zoals starters. Een selectie van de belangrijkste onderwerpen uit deze nog vast te stellen wet betreffen:
- het invoeren van een gemeentelijk programma volkshuisvesting onder de omgevingsvisie;
- het opstellen van een gemeentelijk Woonzorgvisie;
- het invoeren van een urgentieverordening onder de Huisvestingsverordening.

De regionaal afgestemde Huisvestingsverordening bestaat al in Duiven en wordt binnen de GMR elke vier jaar vernieuwd. De huidige Huisvestingsverordening kent al een

urgentieregeling voor bepaalde aandachtsgroepen. Het programma volkshuisvesting gaat de woonvisie als beleidsinstrument vervangen. Daarnaast is het nog op te stellen programma volkshuisvesting een collegebevoegdheid onder een vastgestelde Omgevingsvisie. In 2025 wordt een startnotitie voor het opstellen van het programma volkshuisvesting geschreven. Deze startnotitie zal ter kennisname aan uw raad worden gestuurd.

Vernieuwde prijsgrenzen voor betaalbaar wonen (betaalbaarheidsgrens)
Het Rijk herijkt jaarlijks de betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen op basis van de Consumentenprijsindex (CPI). In de Woondeal 2.0 is afgesproken dat gemeenten 2/3 van de nieuwe woningen moet opleveren in de categorie sociale huur en betaalbare koop. De landelijke prijsgrens voor betaalbare koopwoningen is met ingang van 1-1-2025 € 405.000,-. Binnen de GMR is ook een prijsgrens opgenomen voor goedkope koopwoningen (de betaalbaarheidsgrens laag) deze is ook gekoppeld aan de CPI en wijzigt ook per 1-1-2025. De nieuwe prijsgrens voor deze woningen is € 289.000,-. Deze grenzen zijn van belang om woningen passend aan de vraag aan te bieden. De vernieuwde prijsgrenzen zijn voor woningbouwontwikkelingen waar nog geen anterieure afspraken zijn gemaakt, vormen input voor het opstellen van een haalbaar passend woningbouwprogramma.

<u>Vraag: wat moet men verdienen om €405.000 te kunnen lenen?</u>
Mensen tussen de 25 en 30 jaar die samen een woning willen kopen waarbij een lening moet worden afgesloten van €405.000 moet het gezamenlijk bruto-inkomen tenminste €85.000 per jaar bedragen. Dat komt neer op een maandlast van ca. €1.800,- aan hypotheek op basis van een annuïtaire aflossing.

Mensen tussen de 25 en 30 jaar die samen een woning willen kopen waarbij een lening moet worden afgesloten van €289.000 moet het gezamenlijk bruto-inkomen tenminste €65.000 per jaar bedragen. Dat komt neer op een maandlast van ca. €1.300,- aan hypotheek op basis van een annuïtaire aflossing.

Rijksintenties asielzoekers, ontheemden en huisvesting van statushouders
Het Rijk wil de instroom van asielzoekers beperken. Hiervoor werkt ze aan nieuwe wetgeving. De ontwikkelingen vanuit het Rijk blijven we nauwgezet volgen. Totdat nieuwe wetgeving van kracht is wordt ingezet op het behalen van de taakstellingen. Onder andere omdat Duiven (samen met Westervoort, Zevenaar en Doesburg) wil inzetten op een regionale duurzame strategie voor opvanglocaties en de huisvesting van statushouders. Dit naar aanleiding van de kennisgeving aan uw raad van oktober 2023. In 2025 informeren we u over de stappen die zijn genomen over het inzetten op een regionale duurzame strategie voor opvanglocaties en de huisvesting van statushouders. De achterstand in de taakstelling te huisvesten statushouders vormt een belangrijk aandachtspunt. De kennisgeving over het perspectief en inzicht in de aanpak over de achterstand in de taakstelling die u is toegezegd komt in Q1 2025 naar u toe.

Invoering Wet betaalbare huur
De Wet betaalbare huur heeft als doel de huurmarkt reguleren, specifiek gericht op de bescherming van huurders in de vrije sector. Wij zien dat de wet betaalbare huur verband houdt met de wet goed verhuurderschap. Een deel van de huur woningvoorraad in Duiven is in handen van niet toegelaten instellingen (circa 4%). Deze eigenaren (soms particulieren) verhuren woningen. Verderop in deze notitie behandelen we het onderwerp Beter benutten bestaande Woonvoorraad en kavels. Met eventuele richting uit de nog op te stellen beleidsregel Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels alsmede de meldingen uit het meldpunt goed verhuurderschap wordt het college geadviseerd over het inzetten van de mogelijkheden die deze wetten geven.

<u>Lokale Ontwikkelingen</u>

Woonagenda 2023-2024 en nieuwe Woonagenda 2025-2026
In 2023 is door het college de woonagenda 2023/2024 vastgesteld. Hierin zijn de doelen van de door u vastgestelde woonvisie uitgewerkt in actiepunten. In de periode 2023/2024 is gewerkt aan 22 actiepunten, welke allemaal zijn opgepakt. Een deel hiervan is nog niet volledig afgerond, de verwachting is dat deze in 2025 worden afgerond. Deze punten zijn vertraagd omdat deze in samenhang met elkaar moeten worden gezien, daarom worden deze in samenhang in 2025 opgepakt onder het project ‘Beter Benutten van de Bestaande Woonvoorraad’.

In de bijlage bij deze kennisgeving treft u de woonagenda 2023-2024 en de nieuwe woonagenda 2025-2026 aan.

Verhuiscoach
Een van de actiepunten uit de woonagenda 2023/2024 is de inzet van een verhuiscoach binnen de gemeente. Het doel hiervan is om de doorstroming in de woningmarkt op gang te brengen. Vanuit de provincie is onder het actieplan wonen de mogelijkheid om gebruik te maken van een verhuiscoach van de provincie. Samen met de gemeente Westervoort en Zevenaar en corporaties Vivare, Plavei, Vryleve en Baston hebben we ons succesvol ingeschreven voor de inzet van de verhuiscoach. De verhuiscoach is begin januari gestart en heeft de eerste gespreken met bewoners gevoerd.

Startnotitie Beter Benutten van de Bestaande Woonvoorraad
In september 2024 ontving u een kennisgeving met betrekking tot de startnotitie Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad en Kavels. Een van de belangrijkste onderwerpen in deze startnotitie is het opstellen van een beleidsregel die de mogelijkheden voor het beter benutten beschrijft. Dit is in lijn met de verschillende doelen in de Woonvisie Duiven 2021-2030. Voorafgaand aan het opstellen van deze beleidsregel wordt een gebiedsanalyse gemaakt. Hiervoor werken we samen met Companen. De gebiedsanalyse geeft op basis van maatschappelijke- fysiek ruimtelijke beelden aan waar beter benutten van de bestaande woonvoorraad en kavels voorstelbaar kan zijn. We verwachten de beleidsregels in het eerste kwartaal van 2025 aan het college aan te bieden.

Regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen
Begin oktober is een kennisgeving met u gedeeld over het regionaal afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen. Dit afsprakenkader gaat over de huisvesting, zorg en ondersteuning van ouderen, statushouders, uitstromers van zorginstellingen, dak en thuislozen en arbeidsmigranten. Het afsprakenkader moet ervoor zorgen dat de toenemende vraag naar geschikte woningen voor deze doelgroepen en de bijbehorende zorg en ondersteuning eerlijk wordt verdeeld binnen de groene metropool regio.
Het afsprakenkader is een van de acties uit de woondeal en is vooral gericht op het verdeelvraagstuk binnen de regio. Het bestaat daarom naast de lokale woonzorg visie. Het regionale afsprakenkader gaat vooral over een eerlijke verdeling van de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen en ouderen, de lokale woonzorgvisie gaat over hoe we hier lokaal invulling aan kunnen geven op visie niveau.

Woonzorgvisie
Parallel aan het hierboven genoemde afsprakenkader is lokaal een woonzorgvisie geschreven. In september 2023 heeft het college hiervoor het plan van aanpak vastgesteld. Er komt een wettelijke plicht om een visie op wonen en zorg te hebben onder de (nog vast te stellen) Wet versterking regie volkshuisvesting. Daarnaast is dit opgenomen in het Rijksprogramma ‘een thuis voor iedereen’ en inmiddels ook geborgd via het hierboven genoemde afsprakenkader.

De woonzorg visie biedt handvaten om in te zetten op toekomst bestendig wonen in de gemeente, waarin alle aandachtsgroepen en ouderen in een geschikte woning en woonomgeving kunnen wonen. Door de dubbele vergrijzing en duurder wordende zorg is het noodzakelijk om als gemeenten een zo goed mogelijke basis te bieden om in de toekomst op een prettige manier te kunnen blijven wonen. De woonzorgvisie is inmiddels vastgesteld door uw raad.

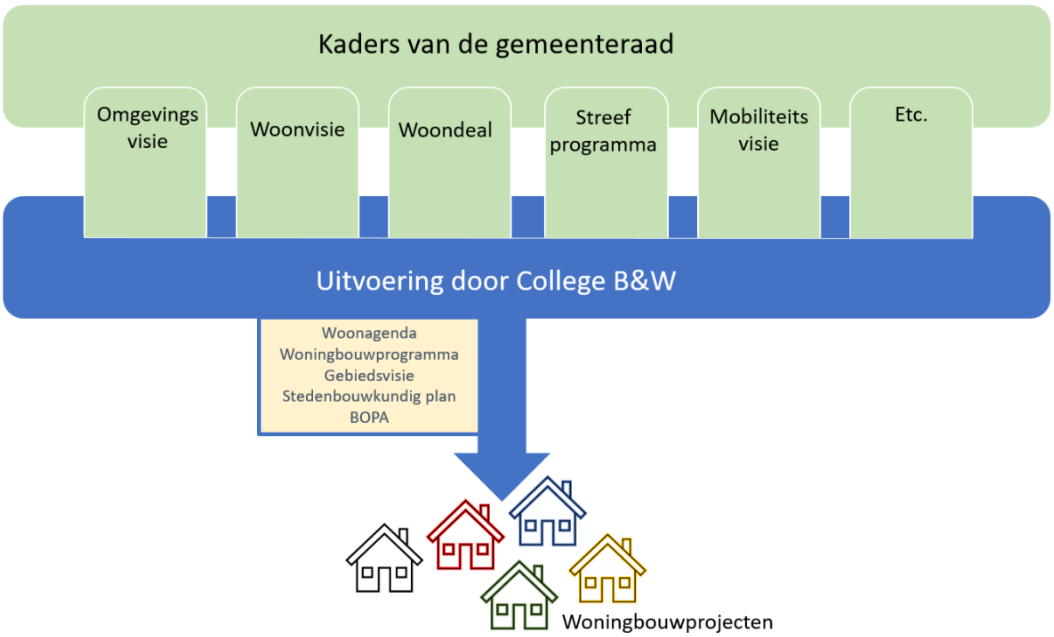
Uitvoeringsagenda 2025 Vivare en prestatieafspraken met Woonzorg Nederland
Samen met woningcorporatie Vivare werken wij aan de uitvoering van onze meerjaren prestatieafspraken 2024-2028, gericht op Beschikbaarheid en Betaalbaarheid, Aandachtsgroepen, Leefbaarheid en Duurzaamheid. De uitvoeringsagenda 2025 zal ter kennisname aan u worden toegezonden. In 2024 hebben de gemeenten Westervoort en Duiven belangrijke stappen gezet in de samenwerking. De uitvoeringsagenda 2025 is daar de belangrijkste uitkomst van. Hierin staan concrete, meetbare uitvoeringsafspraken beschreven voor 2025.
Naast de uitvoeringsagenda 2025 met Vivare, zijn er ook afspraken met Woonzorg Nederland. Vooral met Woonzorg Nederland hebben we de intentie om intensiever te gaan samenwerken. Woonzorg Nederland heeft aangegeven in Duiven haar bezit graag te willen uitbreiden. Als gemeente staan we hier graag voor open. Woonzorg Nederland richt zich op huisvesting van 55+ers, gezien de dubbele vergrijzing zien we een groeiende behoefte aan woningen voor deze groep, dit sluit aan bij de inzet op woningen voor 1-2 persoons huishoudens uit de woonvisie en nog vast te stellen aankomende woonzorg visie.
Deze uitvoeringsagenda 2025 Vivare en de prestatieafspraken 2025-2029 met Woonzorg Nederland zitten als bijlage bij deze kennisgeving.
Met deze actieve woningbouwcorporaties in Duiven maken we afspraken. Daarnaast zien we een aanzienlijk deel in bezit van particuliere verhuurders. In het kader van toekomstbestendige woonwijken wil het college ook de verbinding zoeken met deze verhuurders.

Woondeal 2.0.1
De nieuwe minister van VROM mw. Keijzer wil hernieuwde afspraken met provincies en gemeenten over de realisatie van nieuwe woningen. De GMR trekt regionaal het proces rondom de nieuwe Woondeal. Belangrijk uitgangspunt hierbij is de invulling van de randvoorwaarden die noodzakelijk zijn om de woningbouwopgave in te kunnen vullen. Naar verwachting kent de nieuwe Woondeal een looptijd van 2025 tot en met 2035. De planning is om de vernieuwde Woondeal in de eerste helft van 2025 vast te stellen.

Woningbouwprogramma
Naast het woonbeleid is tijdens de informele avond op 3 december ook inzicht gegeven hoe het woningbouwprogramma tot stand komt en binnen welke kaders er geopereerd wordt.

Kaders
Naar aanleiding van terugkerende raadsvragen is tijdens de informele avond op 3 december 2024 ook aandacht besteed aan vastgestelde raadskaders die leidend zijn bij woningbouwprojecten en waar binnen het college uitvoering geeft aan de woningbouwontwikkelingen. Het gaat dan o.a. om:

- Omgevingsvisie 2030
- Woonvisie 2021-2030 + streefprogramma
- Woondeal 2.0
- Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitblik 2040
- Mobiliteitsvisie (ambitiedocument, visie wordt nog door uw raad behandeld)
- Verstedelijkingsstrategie Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
- Regioarrangement Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.



Woningbouwevaluatie
Op 18 september 2024 is Woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 door uw raad vastgesteld. In de woningbouwevaluatie 2024 en vooruitkijk 2040 wordt teruggekeken op de ontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes er zijn gemaakt, welke knelpunten worden gezien en wat er nog nodig is om de ambities uit de Woonvisie 2021-2030, de Woondeal 2.0 en het laatste woningmarktonderzoek te realiseren. Gelet op de evaluatie en vooruitkijk is een aantal besluiten genomen die bijdragen bij het kunnen behalen van de gestelde woningbouw ambities.

Woningbouwprojecten
Tijdens de informele avond op 3 december is de laatste stand van zaken doorgenomen met betrekking tot de woningbouwprojecten. De projecten zijn als volgt gecategoriseerd: vergunde projecten, projecten in voorbereiding en potentiële projecten. Naast algemene informatie over het programma is ook per project inzicht gegeven in een globale tijdlijn wanneer vergunningverlening, start bouw en de eerste oplevering van de woningen wordt verwacht.

Gebiedsontwikkeling blijft weerbarstig en kent een lange doorlooptijd. Inmiddels zijn we wel op koers om de doelen vanuit de Woondeal 2.0 voor 2030 te halen. Er is voldoende plancapaciteit. Wel ligt er nog een opgave (ook in plancapaciteit) voor 2040, zoals ook geschetst in de Woningbouwevaluatie. Ontwikkeling in de spoorzone kan daarbij helpen. Het potentieel (nog nader te onderzoeken) van de spoorzone inclusief het huidige woningbouwprogramma is als onderdeel van de potentiële Grootschalige Woningbouw Locatie (GWL) De Liemers door de provincie voorgedragen aan het Rijk. Naar verwachting komt daar medio 2025 meer duidelijkheid over. In de kennisgeving die 20 november 2024 aan u is verzonden heeft u hier reeds meer informatie over gekregen.

In de bijgevoegde presentatie kunt vindt u het meest actuele projectenoverzicht in het kader van de woningbouwopgave.

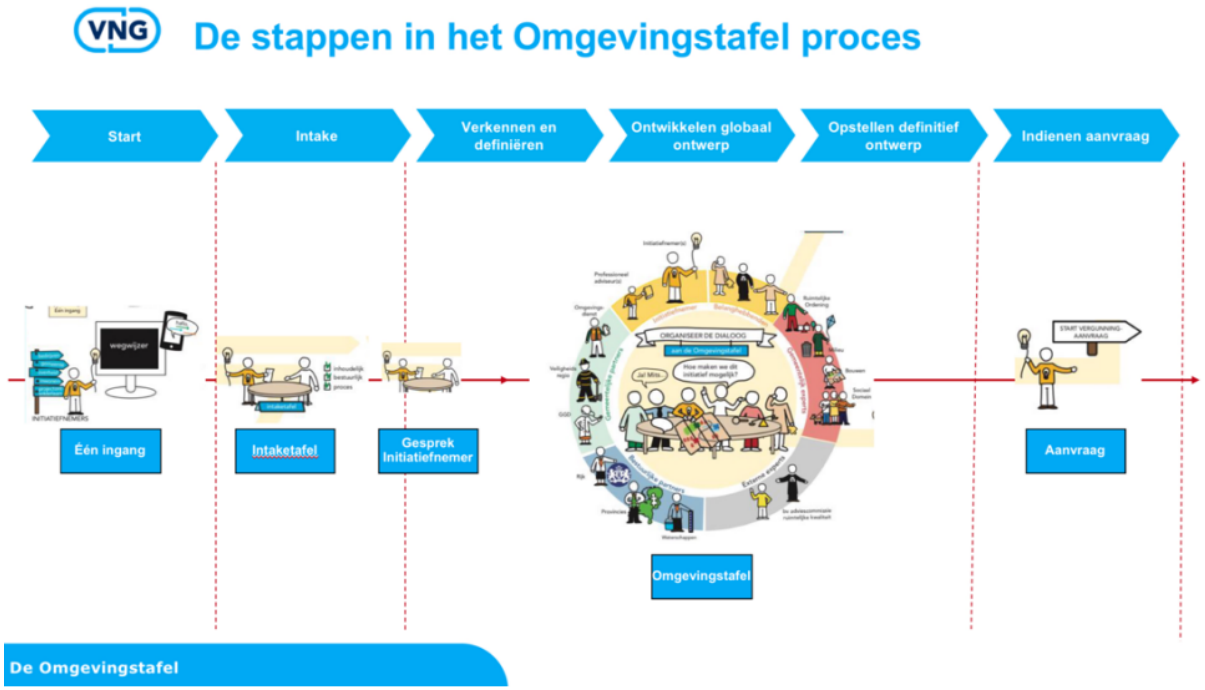
Programmacommunicatie



Op 18 december 2024 is in de Duivenpost de eerste versie van de programmacommunicatie over de totale woningbouwopgave waar we aan werken verschenen. Deze vorm van programmacommunicatie zal een paar keer per jaar herhaald worden.

Doelgroepen
Van de huidige projecten die zijn vergund of al in realisatie zijn monitoren we ook in hoeverre de woningen doorstroming op de lokale woningmarkt bevorderen. Dit doen we in eerste instantie door met ontwikkelaars in gesprek te gaan waar de kopers/huurders van de nieuwe woningen vandaan komen.

Intaketafel en omgevingstafel
In het kader van een vergunningaanvraag wordt de intaketafel gebruikt om de initiële beoordeling (is het initiatief gewenst/voorstelbaar) van een aanvraag te doen. Indien een afwijking van het beleid gewenst is kan aan de omgevingstafel de vergunning integraal geconcretiseerd worden en verder beoordeeld worden. Dit proces bevordert transparantie, samenwerking en een zorgvuldige afweging van belangen. Het helpt bovendien bij het efficiënt inzetten van capaciteit met als doel een snelle en goede vergunningverlening.



Duiven, 28 januari 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven

A.F. (Anton) van der Gaag gemeentesecretaris	mr. H.B. (Huub) Hieltjes burgemeester

Bijlagen:

	Registratienummer:	*Omschrijving:*
1.	201684369	Woonagenda 2023-2024
2.	201684370	Woonagenda 2025-2026
3.	201684371	Presentatie Volkshuisvesting/Woningbouw
4.	201684372	Uitvoeringsagenda Vivare HVTS 2025
5.	201684373	Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2025-2029

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 27-02-2025 15:03 CET
Document ID:
59f472ee-936f-4841-bf3d-67a9d36f02a2