Woonvisie

In de Woonvisie wordt gesproken van 4850 woningen die tot 2040 in de Liemers gebouwd dienen te worden.

1. Waar is dit cijfer op gebaseerd?
   Antw: Regionaal woningmarktonderzoek 2019 (zie blz. 6 Woonvisie)
2. Wat zeggen de andere rapporten (Companen, Liemerse Woonagenda) over het gebruik van dit cijfer?
   Antw. Dit cijfer komt uit het Companen onderzoek en is gebruikt bij de Liemerse Woonagenda.

Eerst was de woningbouwbehoefte 570 woningen. Nu is deze 1200 woningen. Dit is een groot verschil.

3. Hoe kan dit verschil zo groot zijn?
   Antw: zie blz 6 Woonvisie
4. Is 1200 woningen echt een noodzaak?
   Antw: zie blz 6 en 7 Woonvisie

1200 woningen is een enorme opgave. Er zijn twijfels of de woningbouwbehoefte op de juiste manier ingevuld wordt.

5. Gaat het allemaal om inwoners binnen Duiven?
   Antw: Duiven maakt onderdeel uit de woningmarktregio Arnhem (net als de hele Liemers). Circa 90% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen deze woningmarktregio.
6. Voor welke groepen bouwt Duiven op welke plaats?
   Antw: de vraag wordt niet helemaal begrepen in relatie tot de Woonvisie. In de Woonvisie wordt uitgebreid ingegaan voor welke doelgroepen extra aandacht zou moeten zijn en verder is voor de nieuwbouw opgenomen en onderbouwd welk woningbouwprogramma vanuit het volkshuisvestelijk belang nodig is. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen 50+ locaties en 50- locaties.

Er worden verschillende redenen genoemd voor 1200 woningen (e.g. voorkomen krimp en emigratie, op peil houden voorzieningen)

7. Waarop heeft het college deze redenen gebaseerd?
   Antw: dat zijn geen redenen maar een verwacht bijkomend effect van dit woningbouwprogramma. Toegelicht is ook waarom deze Primos prognoses hoger uitvallen dan de vorige prognoses (zie pag. 6 Woonvisie).

De raad wordt gevraagd om de bouwprojecten in bijlage 3 goed te keuren. Toch is hierover nog het nodige onduidelijk. Niet alle cijfers lijken actueel.

8. Kan het college uitleggen welke projecten op dit moment, wanneer en voor hoeveel woningen gerealiseerd gaan worden?
   Antw: Bijlage 3 is actueel. Daar staat voor zover mogelijk ook het antwoord op

deze vraag. De gemeenteraad heeft zelf om dit overzicht gevraagd, waarop door wethouder Goossen is toegezegd dat dit zou worden meegenomen in de Woonvisie. In dit overzicht zijn geen locaties opgenomen die de raad niet al kende vanuit eerdere kennisgevingen. Er wordt ook niet om goedkeuring voor bouwprojecten gevraagd. Het is een overzicht van alle bekende mogelijke woningbouwprojecten die in de verschillende categorieën zijn opgenomen in een overzicht.

In de Woonvisie staat geschreven dat het streefprogramma een gemiddelde is en niet per locatie geldt.

9. Hoe wordt precies geregeld dat hiervan afgeweken kan worden?
   Antw: dit is het streefprogramma voor 50- locaties. In de Woonvisie wordt niet geregeld hoe hier vanaf geweken kan worden. Het wordt de komende jaren via monitoring gevolgd of dit gemiddelde programma bereikt kan worden. Door deze monitoring kan er ook bijgestuurd worden als dit gemiddelde niet gehaald dreigt te worden.
10. Kan dit problemen opleveren met de ontwikkelaars van de Ploen-Noord en de Plakse Weide?
    Antw: Dit gemiddelde streefprogramma geldt voor de 50- locaties. Voor de 50+ locaties geldt het specifiekere programma zoals opgenomen op pag. 23 van de Woonvisie

Er worden diverse regionale samenwerkingsverbanden genoemd.

11. Kan de gemeente vanuit deze samenwerkingsverbanden verplichtingen worden opgelegd?
    Antw: Van de genoemde samenwerkingsverbanden zijn wij zelf onderdeel. De samenwerkingsverbanden zijn geen overheidslaag die zelfstandig besluiten kan nemen.
12. Is de gemeente al in het kader van deze samenwerkingsverbanden aan het overleggen?
    Antw: niet duidelijk is wat met deze vraag wordt bedoeld? Maar zoals al gesteld van deze samenwerkingsverbanden zijn wij zelf onderdeel en daarin wordt op dagelijkse basis overleg gevoerd en samengewerkt op allerlei terreinen.

We lezen dat er voor 1200 woningen een bouwnoodzakelijkheid is tot 2040. Echter we lezen ook dat er 900 woningen tot 2040 nodig zijn. De vraag is nu hoe het college tot die harde 1200 woningen in 2040 komt, want mochten de cijfers correct zijn dan is een 130% woningen voor de plancapaciteit geen 1200, maar 1170 woningen. Dat betekent dat er voor 270 woningen plannen gemaakt moeten worden om planuitval op locaties op te vangen. Het te bouwen aantal woningen verandert niet naar 1200 woningen, maar blijft bouw van 900 woningen in 2040.

13. Waarom wordt het aantal van 1200 woningen om totaal gerealiseerd te hebben in 2040 aangehouden?
    Antw: zie pag. 6 & 7 Woonvisie. Er wordt nu vanuit gegaan dat er voor circa 1200 woningen aan woningbouwplannen moeten zijn tot 2040. Waarbij we er nu vanuit gaan dat er in ieder geval 900 woningen gebouwd moeten zijn. Het klopt dat 130% van 900 1170 is. Maar vanwege de marges in de prognoses is dit afgerond naar 1200. Door de monitoring gaan vanuit het principe de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment de komende jaren monitoren of deze richting van 1200 woningen te hoog, te laag is of juist nog steeds prima blijkt passen bij nieuwe prognoses die richting 2040 beschikbaar blijven komen.
14. Kan het college de “grote druk op de woningmarkt” beter duiden, want die druk kan ook een oneigenlijk druk zijn omdat mensen in woningen willen investeren zoals het CBS min of meer aangeeft in het artikel op de NOS website

"Woningtekort is niet de enige oorzaak van torenhoge huizenprijzen (https://nos.nl/artikel/2383793-woningtekort-is-niet-de-enige-oorzaak-van-torenhoge-huizenprijzen)
Antw: tegenover dit artikel staan tal van artikelen waaruit de woningnood wel degelijk blijkt. Ook in ditzelfde artikel wordt door ABF-research aangegeven dat er veel meer meespeelt dan wat het CBS aangeeft en dat die woningnood er wel degelijk ook is. Om het daarnaast wat tastbaarder te maken: de gemeente wordt dagelijks benaderd door mensen die het lukt om een woning te vinden en de gemeente om hulp vragen/ vragen om snel meer woningen te bouwen.

Als laatste is bijlage 3 toegevoegd aan de woonvisie

15. Bijlage 3 de tabel op pagina 43 is onduidelijk. Kan deze verhelderd en leesbaar worden gemaakt?
Antw: In onze ogen is de tabel in combinatie de bijbehorende tekst duidelijk en leesbaar.

Toezegging tot evaluatie en actualisatie Woonvisie

16. Kan het college een toezegging doen dat in Q2 van 2027 een evaluatie van de vorderingen van de bouwprojecten wordt gegeven en dat daar direct ook een actualisatie van woningbouw behoefte gegeven wordt, zodat het risico op bouwen voor leegstand minimaal is?
Antw: Er wordt vanuit gegaan dat Q2 2022 wordt bedoeld. Zie ook het antwoord op vraag 13. Het overigens niet de verwachting dat er in Q2 2022 al nieuwe prognoses beschikbaar zijn.