*ZFDCADAC7EB
*

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Woonvisie Duiven 2021-2030

Zaak- & documentnr. : Z/20/068244/201510756
Portefeuillehouder : J. Goossen

Opsteller : Dick Boschman
Team : RO
Telefoonnr. 088 695 3000

Samenvatting
In de Woonvisie 2021-2030 houden we rekening met de nieuwe regionale en subregionale woningmarktgegevens en met de afspraken die hierover zijn gemaakt. We zien nu een grote vraag naar woningen en verwachten op basis van de prognoses dat dit de komende jaren zo blijft. De thema's en onderwerpen die al in de huidige Woonvisie uit 2017 aan de orde kwamen als nieuwbouw, versnelling, betaalbaar wonen, passende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen en duurzaamheid blijven overeind en scherpen we aan. In de Woonvisie 2021-2030 besteden we aanvullend aandacht aan de behoefte aan woonvormen met zorg en aan de huisvesting voor arbeidsmigranten, voor woonwagenbewoners en voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. De Woonvisie 2021-2030 vervangt de notitie woningbouwprogrammering en de vervolgnotitie versnelling woningbouw.

Visie:
In 2030 kent de gemeente Duiven een meer vitaal, open, zorgzaam en duurzaam woon- en leefmilieu. Wij zien dorpen voor ons, waarin mensen graag willen verblijven en wonen ongeacht hun leeftijd, mobiliteit of gezondheid. Er zijn geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen woning en woonomgeving. Voor mensen die zich willen verbeteren op de woningmarkt zijn er doorstroommogelijkheden.

Om te voorkomen dat onze bevolking door de vergrijzing uit balans raakt met veel ouderen, richten we ons op het verkrijgen van een woningvoorraad die voldoende mogelijkheden biedt voor zowel jongeren en ouderen uit de gemeente Duiven als voor de huishoudens die behoren tot de actief werkende bevolkingsgroep en die graag in onze gemeente willen blijven of komen wonen.

De nieuwbouwopgave geven we vorm volgens het principe de juiste woning voor de juiste doelgroep, op de juiste plaats en op het juiste moment. Volgens dit principe ligt de hoofdopgave in de kern Duiven vanwege een grote behoefte aan woningen nabij voorzieningen (winkels, maatschappelijk, openbaar vervoer en snelwegen). In Loo en Groessen wordt naar behoefte gebouwd.

Woongeluk omvat meer dan een kwalitatief goede en duurzame woning. Het gaat ook om een goede leefbare woonomgeving en om de bewonerssamenstelling en de sociale samenhang in een wijk of dorp. In de kern Duiven kunnen inwoners dorps wonen met een levendig centrum en een prachtig divers aanbod aan voorzieningen. In de kernen Groessen en Loo is het landelijk wonen in dorpen met een rijk verenigingsleven en een zorgzame gemeenschap en het gemak van Duiven vlakbij. Het buitengebied zorgt voor rust en ruimte en voor een buffer tussen de dorpen. En alle inwoners hebben het gemak van de stad Arnhem dichtbij, de pracht van de natuur onder handbereik en het geluk van een robuuste werkgelegenheid in de gemeente Duiven en in de regio Arnhem Nijmegen.

Beslispunten

1. Vast te stellen de Woonvisie Duiven 2021-2030 met als integraal onderdeel:
   - de Woonagenda: Uitvoeringsprogramma 2021-2022 (Woonvisie hoofdstuk 6)
   - het Woningbouwprogramma 2021 (Woonvisie Bijlage 3)
2. Het college opdracht te geven jaarlijks aan de raad bij de raadscyclus van de voorjaarsnota middels een kennisgeving de voortgang van de gestelde middellange termijn doelen te rapporteren en tevens een update te geven van de Woonagenda en het Woningbouwprogramma.

Aanleiding

De huidige Woonvisie van de gemeente Duiven is vastgesteld in 2017. De daarin vastgelegde visie op het wonen in de gemeente geldt grotendeels nog steeds. Wel is sinds 2017 de woningmarkt sterk veranderd en zijn er nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen beschikbaar gekomen. Verder is er begin maart 2020 een Woondeal gesloten tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. Ook is eind 2020 de Liemerse Woonagenda herijkt. Op gemeentelijk niveau ontwikkelden we de afgelopen jaren woningbouwbeleid in de Notitie woningbouwprogrammering gemeente Duiven 2018-2027 (vastgesteld 12 juni 2018), in de Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven (vastgesteld 22 oktober 2019) en in de Verkenning uitbreidingslocaties (vastgesteld 26 januari 2021). Bovendien kreeg in de Woonvisie 2025 een aantal doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen of beperkte aandacht. Voldoende aanleiding om de in de Woonvisie 2025 vastgestelde visie aan te scherpen en de woonopgaven, doelen en uitgezette koers te actualiseren.

Planning

De Woonvisie Duiven 2021-2030 heeft een looptijd tot 2030 en wordt desgewenst[1] eerder geactualiseerd. De Woonagenda en het Woningbouwprogramma worden jaarlijks geactualiseerd en ter kennisneming aan de raad voorgelegd.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de woonvisie 2021-2030 worden de visie op en de ambities met betrekking tot het wonen in Duiven geactualiseerd, de woonagenda met het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren vastgelegd en het woningbouwprogramma 2021 vastgesteld.

Argumenten

1.1 We hebben bij de drie centrale thema's ambities geformuleerd die we waar willen maken

We hebben in overleg met de bij het wonen in Duiven betrokken partijen en aansluitend bij de vorige woonvisie drie centrale thema's benoemd:

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken
2. Doelgroepen
3. Meer en passende woningen.

De ambities die zijn geformuleerd bij de drie centrale thema's zijn uitgewerkt in meer concrete doelen. In de woonagenda staan de maatregelen en acties opgenomen die we van nu af aan gaan oppakken. Het Woningbouwprogramma tenslotte bevat een overzicht van de plannen die we de komende jaren willen ontwikkelen.

1.2 Grotere woningbouwopgave door nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefte berekeningen

[1] Vanwege het beschikbaar komen van nieuwe gegevens die om een update/actualisatie van de woonvisie vragen

De meest recente woningbehoefteberekening is die van het regionale woningmarktonderzoek 2019, gebaseerd op de bevolkingsprognose Primos 2019[2]. De in dat onderzoek berekende woningbehoefte voor de gemeente Duiven is 570 woningen tot 2040, dat betekent 5,5% groei van de woningvoorraad. In de Primosprognoses is voor Duiven echter onvoldoende rekening gehouden met de immigratie en met de lage woningbouw aantallen van de afgelopen jaren. Wij gaan daarom uit van een groei van de woningbehoefte voor Duiven die gelijk is aan de door Primos berekende woningbehoefte voor de Liemers als geheel (8,4% groei van de woningvoorraad). In Liemers verband is afgesproken dat deze regionale groei van de woningbehoefte leidend is voor de gemeentelijke groei. Dat betekent voor Duiven dat er tot 2040 een woningbehoefte is van 900 woningen in plaats van 570. In aansluiting op de versnellingsafspraken in de regionale Woondeal Arnhem Nijmegen is in Liemers verband afgesproken dat de gemeenten, en dus ook Duiven, zorgen voor een plancapaciteit van 130%. Dat betekent dat er tot 2040 voor 1.200 woningen plannen moeten komen. Gezien de grote druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort zien we de 130% plancapaciteit als een *gewenste nieuwbouw ambitie* als het gaat om het aantal toe te voegen woningen. Door het bouwen van deze aantallen woningen is het tevens de verwachting dat we ons inwonertal in stand kunnen houden en daarmee het draagvlak voor voorzieningen.

1.3 Andere opgaven omdat de bevolkingssamenstelling verandert
De toename van het aantal huishoudens in Duiven is volledig toe te schrijven aan de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens door onder andere de afname van de gemiddelde huishoudens grootte[3]. Deze huishoudens ontwikkeling heeft grote consequenties voor de samenstelling van de vraag naar woningen.

1.4 Andere opgaven omdat de woningmarkt sterk is veranderd
Op de woningmarkt is de druk de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dat blijkt in de koopsector uit de verkooptijd van een woning die extreem kort geworden is en uit stijgende transactieprijzen. Daarnaast wordt een grote vraag naar betaalbare koopwoningen (<€ 250.000,-) geconstateerd onder meer als gevolg van het ontbreken van betaalbare woningen voor jongeren en starters. In de sociale huursector is het aantal vrijkomende woningen al jaren erg laag en het aantal reacties op vrijkomende woningen hoog.

1.5 Meer opgaven in de bestaande woningvoorraad en met betrekking tot leefbaarheid
Het aantal nieuw te bouwen woningen is gering ten opzichte van de bestaande voorraad (8,4% tot 2040), de meeste woningen in Duiven staan er al. Het is de komende jaren dan ook noodzakelijk voorwaarden te scheppen om de huidige woningvoorraad in Duiven toekomstbestendig te kunnen maken, kwalitatief te verbeteren en optimaal voor de verschillende doelgroepen te kunnen inzetten. Dit kunnen we als gemeente niet alleen. Een deel van deze opgave[4] zal vorm moeten krijgen via het programma circulaire economie. Voor een goede leefbaarheid in de buurten organiseren we minimaal tweemaal per jaar een bespreking met partners over de aandachtspunten in de wijken en dorpen van de gemeente Duiven.

---

[2] De nieuwste prognosecijfers verwachten in kwantitatieve zin een veel hogere woonbehoefte dan de prognoses van 2016. Dit komt onder meer door een onderschatting van het ouder worden, een hogere migratie (Europees) en een (veel) groter woningtekort dan eerder was voorzien.

[3] Afname gemiddelde huishoudensgrootte

Gemeente Duiven						
Periode	1995	2000	2005	2010	2015	2020
Gemiddelde huishoudensgrootte	2,62	2,65	2,63	2,51	2,42	2,34

[4] Opgaven als de energietransitie (isoleren, verduurzaming elektriciteit en warmtegebruik), grondstoffentransitie en klimaatadaptatie.

1.6 Nieuwe doelgroepen: arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, spoedzoekers
in de Woonvisie uit 2017 kreeg de huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen aandacht. In de geactualiseerde woonvisie worden deze doelgroepen wel meegenomen.

1.7 Grote en nieuwe huisvestingsopgaven voor doelgroepen wonen en zorg worden verwacht
Begin 2021 is in De Liemers een onderzoek gestart naar de huisvestingsopgaven voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen per gemeente zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen. Omdat dit onderzoek nog niet helemaal gereed is, zijn de resultaten en de opgaven nog niet verwerkt in deze Woonvisie. Wel is het onderzoek en het vervolg een van de maatregelen in de Woonagenda en zullen de resultaten van het regionale wonen-zorg onderzoek voor de gemeente Duiven en een voorstel voor de aanpak van deze opgaven via dit uitvoeringsprogramma worden opgepakt en aan uw raad worden voorgelegd.

1.8 Nieuwe afspraken in de Woondeal regio Arnhem Nijmegen
Op 4 maart 2020 is de ‘Woondeal regio Arnhem Nijmegen’ ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Het gaat om een langjarige samenwerking om meer woningen te bouwen, de excessen op de woningmarkt aan te pakken en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren.

1.9 Aanvullende afspraken Liemerse woonagenda 2020-2025
Met de nieuwe Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025 geven de gemeenten in de Liemers (Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar) uitvoering aan de Woondeal regio Arnhem Nijmegen en zijn er actuele regionale afspraken over woningbouw. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren in de Liemers zijn: voorkomen dat het woningtekort in de Liemers verder oploopt, ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties en behoefte aan betaalbaar wonen. De focus ligt meer op de kwaliteit dan de kwantiteit. De provincie Gelderland heeft de Liemerse Woonagenda 2020 mede ondertekend. De Liemers heeft de ambitie om, in afwijking van de Woondeal maar in aansluiting op de regionale woningbehoefte, om 2/3 deel van de nieuwe woningen een betaalbare woning te laten zijn. Het gaat om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen met bovengrens van €250.000,- en middeldure huurwoning met een bovengrens van € 850,-.

1.10 Behoefte aan een actuele Woonagenda
Om de ambities uit de Woonvisie vorm te kunnen geven en de middellange termijn doelen te realiseren is voor 2021 en 2022 een uitvoeringsprogramma opgesteld met de korte termijn maatregelen en acties, dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

1.11 Behoefte aan een geactualiseerd Woningbouwprogramma
De geactualiseerde Woonvisie vervangt de *Notitie woningbouwprogrammering gemeente Duiven 2018-2027* en de *Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven* en legt vast hoeveel woningen er nodig zijn en bevat een overzicht van de plannen die we de komende jaren willen ontwikkelen. We rapporteren aan de gemeenteraad jaarlijks in het proces van de voorjaarsnota middels een kennisgeving de voortgang van de gestelde middellange termijn doelen waaronder de voortgang van de woningbouw en geven een update van het woningbouwprogramma.

2.1 Het college en de organisatie zijn in staat om aan deze Woonvisie uitvoering te geven
Vanuit de kernwaarden vertrouwen, aandacht en verantwoordelijkheid geven het college en de organisatie sturing aan de uitvoering van de gestelde middellange termijn doelen. De

woonagenda geeft aansluitend een overzicht van de maatregelen voor de jaren 2021 en 2022. De financiële voorwaarden worden aangegeven in de financiële paragraaf van dit voorstel.

2.2 Voor de realisatie van de doelen op middellange termijn wordt jaarlijkse de woonagenda geactualiseerd
Het college rapporteert jaarlijks bij de raadscyclus van de voorjaarsnota over de voortgang van de gestelde middellange termijn doelen en geeft een update van de bijhorende noodzakelijke aanpassingen van de maatregelen en acties in de Woonagenda en van het Woningbouwprogramma .

Kanttekeningen
1.1 Afstemming met Omgevingsvisie
We werken momenteel aan de Omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een integrale visie op de hele fysieke leefomgeving voor de middellange en lange termijn. Het omvat bijvoorbeeld de thema's natuur, water, geluid, milieu, verkeer & vervoer en ruimtelijke ontwikkeling. De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie op het gebied van wonen in Duiven en gericht op de middellange termijn doelen met korte termijn uitvoeringsmaatregelen. Omdat de trajecten van het opstellen van de omgevingsvisie en de woonvisie synchroon lopen is tussentijds afstemming gezocht zodat de inhoud van beide beleidsdocumenten op elkaar is afgestemd. Besluitvorming over de Woonvisie is beoogd voordat de Omgevingsvisie is vastgesteld. Dit is volgens ons college geen probleem omdat de hoofddoelen en ambities die gericht zijn op het wonen in de ontwerp Omgevingsvisie niet wezenlijk zullen veranderen. Het wachten met het vaststellen van de Woonvisie totdat de Omgevingsvisie is vastgesteld is niet wenselijk omdat het vaststellen van de doelen en ambities in de Woonvisie noodzakelijk is. Enerzijds om tijdig beleid op onderdelen verder te kunnen uitwerken. Denk daarbij aan het opstellen van een beleidskader kamerbewoning of de invoering van een doelgroepenverordening ende opgaven die voortkomen uit het onderzoek wonen en zorg. En anderzijds om de nieuwbouwopgave verder vorm te kunnen geven op basis van dit nieuwe beleidskader.

1.2 Programma Circulaire economie
We werken momenteel binnen het gemeentelijke programma Circulaire Economie aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit.
De aanvullende eisen die vanuit dit programma worden gesteld aan nieuwbouw en de te nemen maatregelen in de bestaande woningen en woonomgeving worden de komende jaren duidelijk. Hierbij willen we benadrukken dat landelijke regelgeving en financiële middelen noodzakelijk zijn. De extra eisen aan nieuwbouw kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van nieuwbouwplannen. Maatregelen in en aan bestande woningen en in de woonomgeving kunnen leiden tot hogere woonlasten.

1.3 Tijdige beschikbaarheid locaties
De gewenste nieuwbouw ambitie om 1.200 woningen te willen bouwen tot 2040 met een nadruk op versnellen tot 2025 is een grote opgave. Het vereist dat bekende (inbreidings-) plannen waarvoor nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld snel definitief moeten worden gemaakt. We maken daarnaast vóór 1 juli 2021 een keuze voor welke uitbreidingslocaties de bouwplanontwikkeling wordt opgestart.

1.4 Aanvullende opgaven uit de Liemerse studie Wonen en zorg
Om de huisvestingsopgaven voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulpvraag in beeld te brengen is begin 2021 een onderzoek in De Liemers opgestart. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen per gemeente zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod aan passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen

woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen. De huisvestingsopgaven, die uit het Liemers onderzoek naar wonen en zorg naar voren komen worden meegenomen bij de jaarlijkse evaluatie van de doelen en worden gekoppeld aan de faciliterende zorg- en welzijnsopgaven die onderdeel zijn van het sociaal domein.

1.5 Beschermd wonen
Regionaal maken we afspraken om huisvesting voor beschermd wonen meer evenredig te spreiden over alle regio gemeenten. Wat dit precies gaat betekenen wordt de komende tijd in beeld gebracht.

1.6 Uitvoerbaarheid van de Woonagenda
In de Woonagenda is voor de jaren 2021 en 2022 een aantal maatregelen opgenomen die aanvullend zijn op de reguliere huidige werkzaamheden op het gebied van het wonen. Een deel van deze nieuwe maatregelen betreft het onderzoeken van de haalbaarheid en wenselijkheid en eventueel opstellen van nieuw beleid. Het gaat bijvoorbeeld om het beleidskader kamerbewoning en het invoeren van een doelgroepenverordening. Andere aanvullende maatregelen betreffen nieuwe opgaven die voortkomen uit onderzoek (wonen en zorg) of taken die naar de gemeente toekomen (beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Tot slot vraagt ook de afstemming met andere beleidsterreinen meer aandacht. Bijvoorbeeld als het gaat om het Programma Circulaire Economie en de aanpak van de leefbaarheid in wijken.

Financiële paragraaf
Voor de uitvoering van dit speerpunt zijn naast de bestaande middelen binnen het taakveld wonen extra middelen benodigd. Voor de uitvoering van de Woonvisie en daarin opgenomen agenda en uitvoeringsparagraaf is reeds jaarlijks, structureel € 15.000 beschikbaar. Gelet op de ambities uit deze nieuwe Woonvisie, de Liemerse Woonagenda en de Woondeal zijn meerjarig extra middelen aan extern advies-, onderzoek, ondersteuning of facilitering van initiatieven nodig. Voorgesteld wordt het budget vanaf 2022, structureel met € 35.000 per jaar te verhogen. Het totaal beschikbaar jaarlijkse budget voor de uitvoering van de Woonvisie en de woonagenda wordt dan € 50.000. In de voorjaarsnota 2021 wordt met het speerpunt ‘Uitvoeren Woonvisie’ voorgesteld dit bedrag vanaf 2022 structureel beschikbaar te stellen. Zonder dit budget kan slechts gedeeltelijk uitvoering gegeven worden aan de genoemde ambities. Op basis van de voortgang en ontwikkelingen van de uitvoering Woonvisie en de jaarlijks te bepalen ambities die via de Woonagenda opgepakt gaan worden zal dan jaarlijks via de voorjaarsnota bepaalt worden of dit budget toereikend is.

Participatie en communicatie
De raad is in september 2020 gevraagd mee te denken over de thema’s en onderwerpen voor de geactualiseerde woonvisie. We vroegen inwoners in november en december 2020 door een online enquête[5] naar hun mening over de aanpak van de wonen opgaven. Ook de meest bij het wonen in de gemeente Duiven betrokken partijen vroegen we door deze enquête naar aanvullingen op en aanscherping van de genoemde thema’s en onderwerpen. We benaderden hiervoor onder meer woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersorganisaties, wijkraden, makelaars, ontwikkelaars en beleggers. De opbrengsten van de enquête (bijlagen 07a en b) zijn gebruikt om de onderwerpen aan te scherpen en de aanpak te concretiseren.

Wij hebben de raad via een kennisgeving in juli 2020 (bijlage 05) geïnformeerd over het proces om tot de woonvisie 2021-2030 te komen. In september 2020 hebt u een terugmelding gekregen van de informatieve raadsbijeenkomst van 15 september 2020 (bijlage 06). In januari 2021 bent u door portefeuillehouder J. Goossen via een kennisgeving

[5] Vanwege de Corona maatregelen hebben we geen fysieke bijeenkomsten kunnen organiseren

geïnformeerd over de resultaten van de woonenquête onder stakeholders en inwoners (bijlage 08).

Intergemeentelijke samenwerking
- Woningmarktonderzoek regio Arnhem Nijmegen (Bijlage 02)
- Liemerse woonagenda (Bijlage 03)
- Woondeal regio Arnhem Nijmegen (Bijlage 04)

Bijlagen
201510757 – Raadsbesluit Woonvisie Duiven 2021-2030
201511640 – Bijlage 01 Woonvisie Duiven 2021-2030
201510758 – Bijlage 02 Woningmarktonderzoek Regio Arnhem Nijmegen
201510759 – Bijlage 03 Liemerse woonagenda de koers voor 2020-2025
201510760 – Bijlage 04 Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen
201465014 – Bijlage 05 kennisgeving vernieuwing Woonvisie 25 augustus 2020
201510987 – Bijlage 06 Terugmelding Informatieve raadsbijeenkomst vernieuwing Woonvisie 14 september 2020
201494760 – Bijlage 07a rapportage woonenquête
201494791 – Bijlage 07b tabellenboek woonenquête
201494537 – Bijlage 08 Resultaten woonenquête

Duiven, 11 mei 2021.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

ing. C.J.(Chris) Papjes	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester