Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201678882 Zaaknummer: Z/24/130153

Portefeuillehouder(s):

Voor vragen
Naam: Rick Smink
Telefoon: 0627038052
E-mail: r.smink@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Volkshuisvesting/Woningbouw

Aanleiding voor deze kennisgeving
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 Westervoort
- Woonvisie Westervoort 2021-2030
- Woondeal GMR 2.0
- Afspraken kader huisvesting aandachtsgroepen
- (nog vast te stellen) Woonzorgvisie

Inhoud van mededeling
Op maandag avond 4 november 2024 spraken wij met uw raad over het thema volkshuisvesting. Middels deze kennisgeving vatten wij de inhoud van deze avond samen.

Landelijke Ontwikkelingen

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 Westervoort 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.

Rijksintenties Asielzoekers, Ontheemden en Huisvesting van Statushouders
Het Rijk heeft plannen voor de huisvesting van asielzoekers en statushouders. De coalitiepartijen PVV, VVD, NSC en BBB sloten op 16 mei 2024 het hoofdlijnenakkoord ‘Hoop, lef en trots’. Nadien heeft het kabinet dit akkoord uitgewerkt in het regeerprogramma d.d. 13 september 2024. Eén van de belangrijkste punten in dit akkoord is ‘grip op asiel en migratie’. Op 25 oktober 2024 heeft het kabinet aangegeven dit te willen gaan doen via een asielnoodmaatregelenwet en een aantal belangrijke aanvullende maatregelen die ervoor moeten zorgen dat er minder vluchtelingen naar ons land komen. Bezuinigingen op dit dossier is er daar één van. Het kabinet gaat de aangekondigde wet en de verdere besluitvorming voor al die maatregelen voorbereiden. De ontwikkelingen vanuit het Rijk blijven we nauwgezet volgen. Onder andere omdat Westervoort (samen met Duiven, 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.

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 Westervoort is in handen van niet toegelaten instellingen (circa 7%). 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.

Lokale Ontwikkelingen

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 Duiven en Zevenaar en corporaties Vivare, Plavei, Vryleve en Baston hebben we ons succesvol ingeschreven voor de inzet van de verhuiscoach. De verwachting is dat deze begin 2025 de eerste gesprekken met bewoners zal gaan voeren.

Startnotitie Beter Benutten van de Bestaande Woonvoorraad

Op 12 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. Voorafgaand aan het opstellen van deze beleidsregel wordt een gebiedsanalyse gemaakt. Hiervoor werken we samen met Companen. We verwachten de beleidsregel 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.

Vast te stellen 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. Naar verwachting komt de woonzorgvisie in januari 2025 ter vaststelling naar de raad.

Uitvoeringsagenda 2025 Vivare en Prestatieafspraken met , Woonzorg Nederland en Plavei
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 ook de afspraken met Woonzorg Nederland en Plavei gecontinueerd. Vooral met Woonzorg Nederland hebben we de intentie om intensiever te gaan samenwerken. Woonzorg Nederland heeft aangegeven in Westervoort 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.
De uitvoeringsagenda 2025 Vivare en de prestatieafspraken 2025-2029 met Woonzorg Nederland en de prestatieafspraken 2025 met en Plavei zullen naar aanleiding van het collegebesluit ter kennisname aan de raad worden toegezonden.
Met de actieve woningbouwcorporaties in Westervoort 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.

Woningbouwopgave uit Woondeal 2.0
Zoals door u is vastgesteld via de Woondeal GMR 2.0 heeft Westervoort een opgave om minimaal 530 nieuwe woningen tot en met 2030 te realiseren. Hiervoor moet een benodigde plancapaciteit worden aangehouden van circa 670 woningen. Met deze vastgelegde woningbouwopgave geeft Westervoort versneld invulling aan verschillende doelen uit de woonvisie 2021-2030. Voor deze opgave (tot en met 2030) zijn tussen 2022 en 2024 circa 54 woningen opgeleverd. 107 woningen zijn in ontwikkeling/vergund of vastgelegd in ruimtelijke procedures. Tot slot zijn circa 289 woningen in beeld via planvoorbereiding. Hoewel er op dit moment meer plannen zijn voor woningbouw verwachten we niet dat deze gerealiseerd kunnen worden voor 2030. Een voorbeeld hiervan is Westervoort-Noord. Het college verwacht dat een deel van Westervoort-Noord is ontwikkeld voor 2030. Daarmee staat de opgave uit de woondeal 2022-2030 onder druk. Daar zijn momenteel geen consequenties door de provincie Gelderland of het Rijk aan verbonden. Omdat we voldoende woningen in planvoorraad hebben is er geen aanleiding om aan te nemen dat de ambitie in de woonvisie 2021-2040 in gevaar komt.

Naast het toevoegen van nieuwe woningen is het van belang om dit ook te specificeren naar de prijssegmenten. De huidige planvoorraad waarvan we verwachten dat voor 2030 gerealiseerd kan worden is in prijssegmenten in onderstaande afbeelding weergegeven.

Plannen tot 2030		
Wooncategorie	Aantal	%
Sociale huur	118	26
Koop tot 278.000 en middenhuur	54	12
Koop boven 278.000 tot 390.000	95	21
Dure koop	132	29
Zorgvastgoed	34	8
Overig (flex, bijzonder, onbekend)	14	3
nul-treden	156	35

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.

Woningbouwevaluatie
We zien dat de woningbouwbehoefte toeneemt. Waar in historische onderzoeken door Primos tussen 2016 en 2027 werd aangegeven dat er behoefte zou zijn aan circa 280 nieuwe woningen. Zien we in de laatste prognose van Primos 2022-2030 dat de woningbehoefte zou liggen op circa 520 nieuwe woningen (plancapaciteit 670 woningen). De verwachting is dat de behoefte na 2030 ook zal leiden tot nieuwe woningbouwopgaven. In de bijgevoegde evaluatie kijken we terug naar de ontwikkelingen van de afgelopen 5 jaar. Welke keuzes zijn er gemaakt, welke knelpunten zien we en wat is er nodig om de ambities uit de Woonvisie 2021-2030, de Woondeal 2.0 en het laatste woningmarktonderzoek te realiseren? Hoe kunnen we onze woningbouwambities realiseren, welke uitdagingen staan ons nog te wachten en hoe kunnen we hier op anticiperen? Volkshuisvestelijk zal de afweging gemaakt moeten worden om de leefbaarheid in het dorp in combinatie met de behoefte aan extra woningen goed te borgen. Door de veranderende werkelijkheid wordt in 2025 ook nagedacht of de huidige omgevingsvisie nog passend is bij de verwachte opgaven. U wordt hierover in 2025 verder geïnformeerd.

Stand van zaken woningbouwprojecten
Woningbouwprojecten kennen een lange doorlooptijd. Gemiddeld duurt de ontwikkeling van een woningbouwproject van initiatief tot realisatie circa 3 tot 10 jaar. De afgelopen 4 jaar (2021 tot heden) zijn er circa 97 nieuwe woningen opgeleverd. Veel van deze woningen zijn in kleinschalige projecten gerealiseerd (circa 17). In de aankomende 2 jaar verwachten we in 6 projecten circa 110 nieuwe woningen op te leveren. We maken dus een flinke inhaalslag. Eerder in deze kennisgeving is al aangegeven dat de behoefte ons hier ook toe dwingt. In de bijgevoegde presentatie kunt vindt het meest actuele projectenoverzicht in het kader van de woningbouwopgave.
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. In de raadsinformatieavond van eind 2025 praten we u daarover verder bij.

Westervoort, 17 december 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort
M. Sluiter (MA) drs. A.J. (Arend) van Hout

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 130153	Woonagenda 2023-2024
2. 130153	Woonagenda 2025-2026
3. 130153	Presentatie Volkshuisvesting/Woningbouw
4. 130153	Woningbouwevaluatie
5. 129764	Uitvoeringsagenda Vivare HVTS 2025
6. 129764	Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2025-2029
7. 129764	Prestatieafspraken Plavei 2025