Volkshuisvestings-programma

Raadsbijeenkomst 16 januari 2025

Agenda

Aanleiding en proces

Toelichting opgaven

Interactief eerste input ophalen (Mentimeter)

Ruimte voor vragen en toelichting

Aanleiding: waarom een Volkshuisvestingsprogramma?

- Woonvisie 2019-2024 loopt af: herijken woonbeleid in Volkshuisvestingsprogramma als ‘vervanger’ van Woonvisie
- Wettelijke ontwikkelingen:

  → Omgevingswet van kracht:

  Volkshuisvestingsprogramma ‘uitvoerend programma’ onder de Omgevingsvisie

  → Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting:

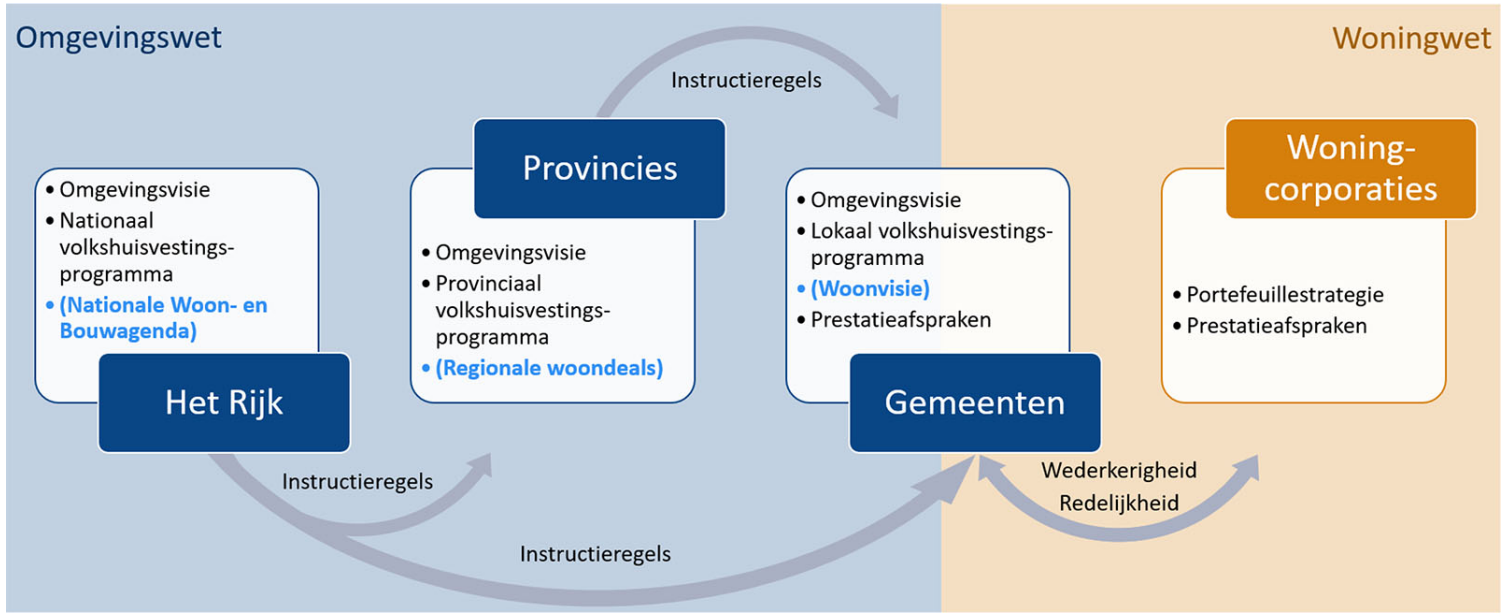
  Volkshuisvestingsprogramma straks een ‘verplicht programma‘

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Van Woonvisie naar Volkshuisvestingsprogramma

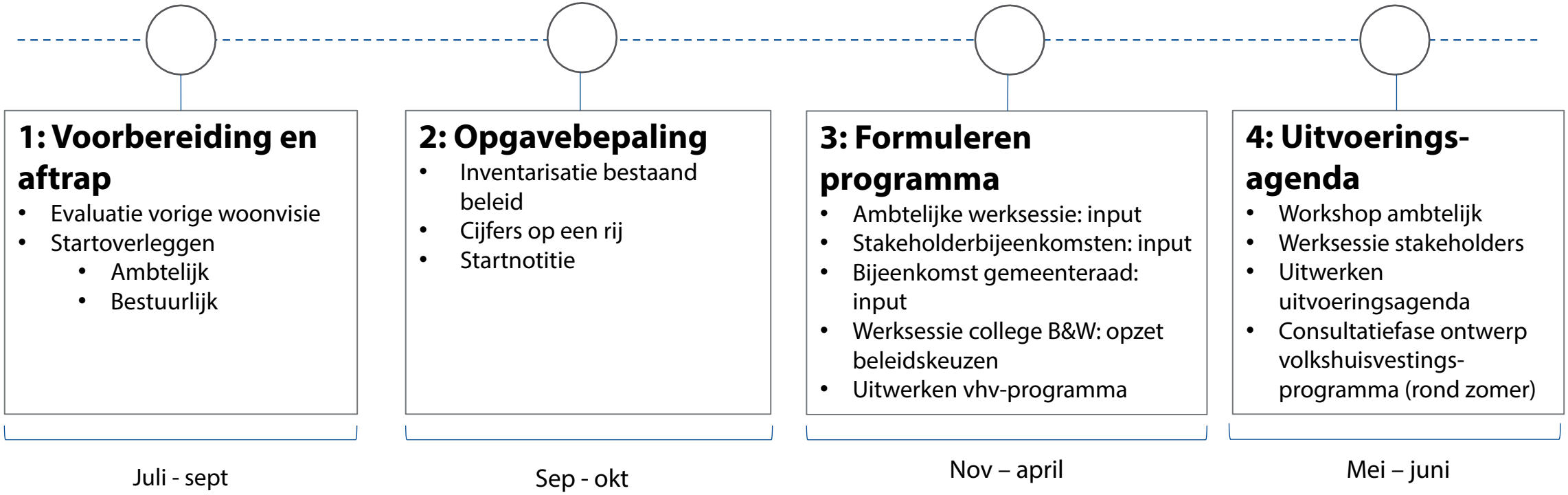
- Uitvoeringsgerichter
- Minder hoog-over (visie staat in omgevingsvisie)
- Programma van college; wel voorleggen aan raad
- Programma op gebiedsniveau uitwerken



Volkshuisvestingsprogramma = groeidocument

1. De basis op orde (kapstok)	2. Beleid aanvullen
1. Beschrijving woningbouwopgave (regulier + aandachtsgroepen) + beleid a) Plannen + locaties b) Nieuwe voornemens woningbouw c) Aantal betaalbare woningen + geschikt voor ouderen 2. Beschrijving benodigde ontwikkeling bestaande voorraad + beleid a) Aandeel sociale huur en betaalbare woningen 3. Woonzorg-beleid: a) Hoe voorziet beleid in woonbehoefte ouderen + aandachtsgroepen? b) Hoe houdt beleid rekening met zorg- en ondersteuningsbehoefte ouderen + aandachtsgroepen? 4. Beleid stedelijke vernieuwing a) Aanpak kwetsbare wijken b) Sociale samenhang, openbare ruimte, bereikbaarheid	Bijvoorbeeld: Splitsingsbeleid Mantelzorgwonen beleid Woonwagenbeleid CPO beleid Etc.

Proces Volkshuisvestingsprogramma gemeente Zutphen



Externe participatie

Actoren	Input voor programma	Reageren op ontwerp (consultatiefase)
Brede ambtelijke klankbordgroep met verschillende vakgebieden (integrale beleidsvorming)	Werksessie input vooraf	Werksessie ontwerp en uitvoeringsprogramma
Stakeholders (woon-zorg-welzijn partijen, makelaars, corporaties, huurdersorganisaties, etc.)	Brede werksessie input vooraf. Met corporaties aanvullend werksessie opgaven sociale voorraad.	Reageren op ontwerp. Met relevante actoren werksessie uitvoeringsprogramma (bijvoorbeeld corporaties voor sociale voorraad).
Inwoners/woningzoekenden	Raadplegen jongeren en ouderen (onderzoek behoeften, aanvullend op woningmarktonderzoek), gesprek woningzoekenden	Reageren op ontwerp in consultatiefase, aandacht voor communicatie in bereiken doelgroep
Ontwikkelende partijen	Werksessie input vooraf	Reageren op ontwerp in consultatiefase
Regiogemeenten	Regionale afspraken (Woondeal, woonzorg), bespreken in regionale werkgroep wonen	Voorleggen ontwerp in regionale werkgroep wonen

COMPANEN

Opgaven in de gemeente Zutphen

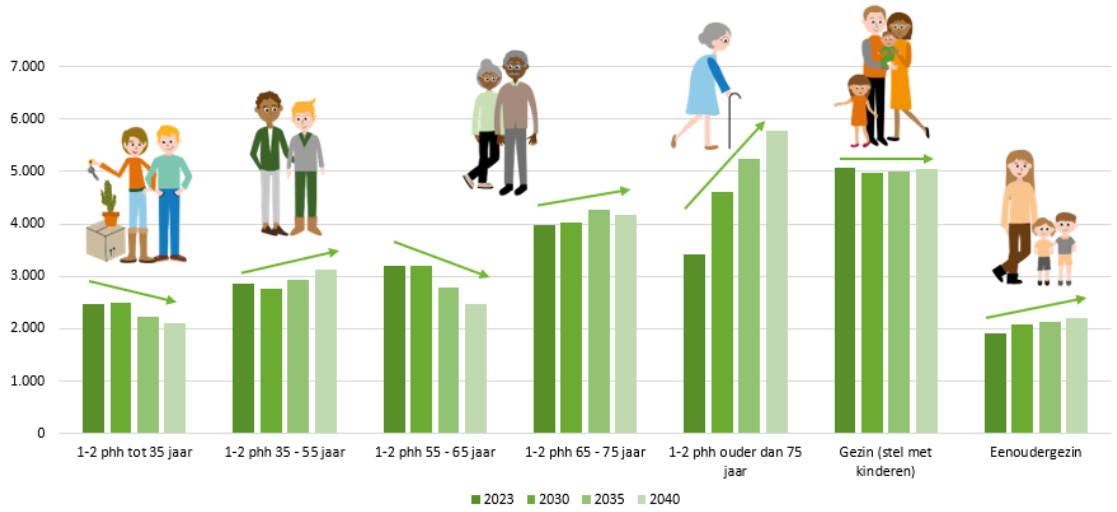
Jeroen Wissink

Zutphen

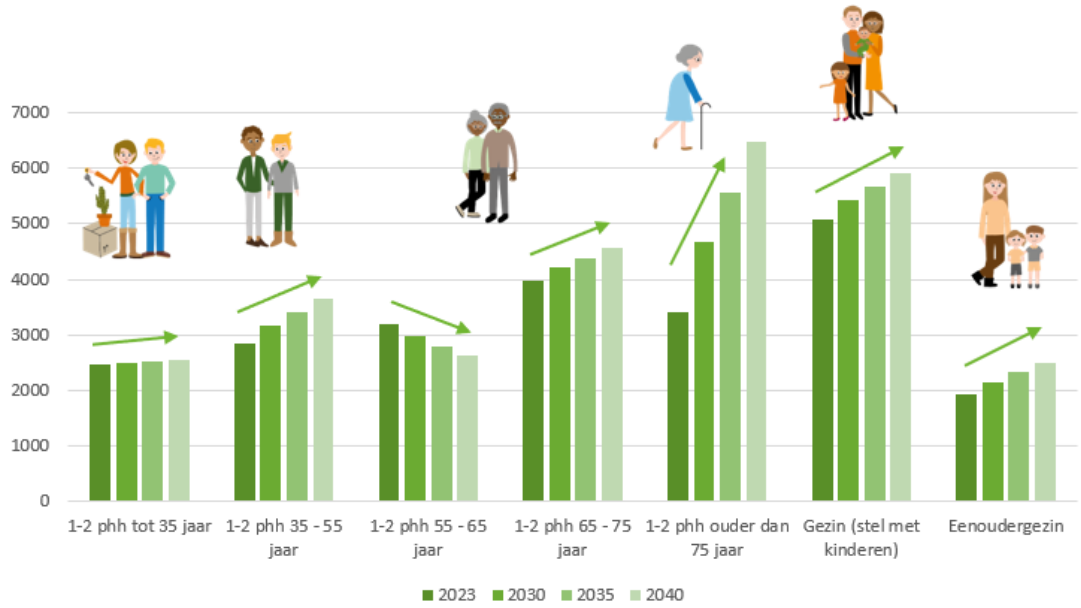


Groei bevolking, andere samenstelling

- Meer ouderen , meer éénpersoonshuishoudens
- Prognose verschilt per scenario



Trendscenario: + 1.820 woningen tot 2030



Scenario boventrendmatige groei: + 2.245 woningen tot 2030

Toenemende druk op woningmarkt

- Afgelopen jaren gebouwd voor doorstromers en nieuwe vestigers

- Drukt blijft, vraag verandert: meer éénpersoonshuishoudens, meer ouderen

- Huidige woningvoorraad:

  → *57% koop, 31% sociale huur, 12% particulier*

  → *70% eengezinswoningen*

Toenemende druk op woningmarkt

- Zutphen zet in op een ‘boventrendmatige huishoudensgroei’

Woningbehoefte tot 2030

	Woningbehoefte bij trendmatige groei	Woningbehoefte bij boventrendmatige groei
Sociale huur	465	545
Particuliere huur	250	310
Koop	1.105	1.390
Totaal	**1.820**	**2.245**

Bron: Woningmarktanalyse, 2023

- Regionale Woondeal Stedendriehoek:
  + 1.980 woningen (netto) tot 2030. Van toevoegingen: 69% in betaalbaar segment
  Doelstelling aantal woningen in nieuwe Woondeal naar verwachting wat hoger
- Maar: spanningsveld gewenste groei en beschikbare ruimte…

Betaalbaar wonen

Verdeling van de vraag over markt- en prijssegmenten

	Tot 2030		Tot 2040	
	Trendmatig	Boven-trendmatig	Trendmatig	Boven-trendmatig
Sociale huur	26%	24%	30%	27%
Middenhuur	14%	14%	-2%	9%
Koop tot €250.000	26%	25%	24%	22%
Koop €250.000 - €355.000	28%	29%	37%	30%
Koop vanaf €355.000	7%	8%	12%	12%

Bron: Woningmarktanalyse, 2023

- Gemiddelde koopprijs gestegen
- Behoefte vooral in goedkope tot middeldure koopsegment
- Behoefte aan sociale huur
- Rijk: legt prijsgrens 'betaalbare koop' bij €390.000 (2024) en €405.000 (2025), gemeente Zutphen bij €355.000 (gebaseerd op prijspeil 2023).

  Indexeringsmechanisme betaalbaarheidsgrenzen van belang i.v.m. prijs- en loonontwikkeling (financierbaarheid).

Betaalbaar wonen

Vraagt om keuzes maken:

- Minder m2 woonoppervlak
- Meer de hoogte in
- Hoeveel openbaar groen en water in de wijk?
- Welke beeld- en bouwkwaliteit?
- Eisen t.a.v. circulariteit, klimaatadaptatie, duurzaamheid?
- Eisen t.a.v. parkeren (aantal parkeerplekken/woning; ondergronds of niet)
- Nieuwe bouwmethoden (woningen uit fabriek)
- Grondprijs
- Rendement voor ontwikkelaar

Wonen en zorg

- In 2040 is 40% van de totale bevolking in Zutphen 65 jaar of ouder
- Met name de groep 85 plussers groeit: dubbele vergrijzing
- Toenemende druk op de zorg, tekort aan personeel
- Mantelzorgpotentieel daalt van 10 personen nu naar 3,4 personen per mantelzorgvrager in 2040
- ‘Omzien naar elkaar’ steeds belangrijker

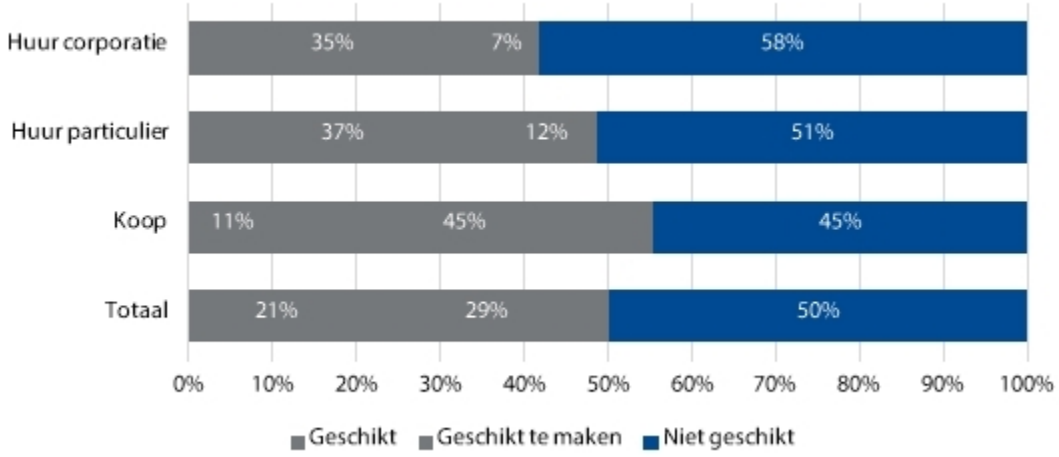
- Zutphen zet in Omgevingsvisie in op:

  “Elke wijk heeft een wijkhart met ontmoetingsplek en zorgpunt”

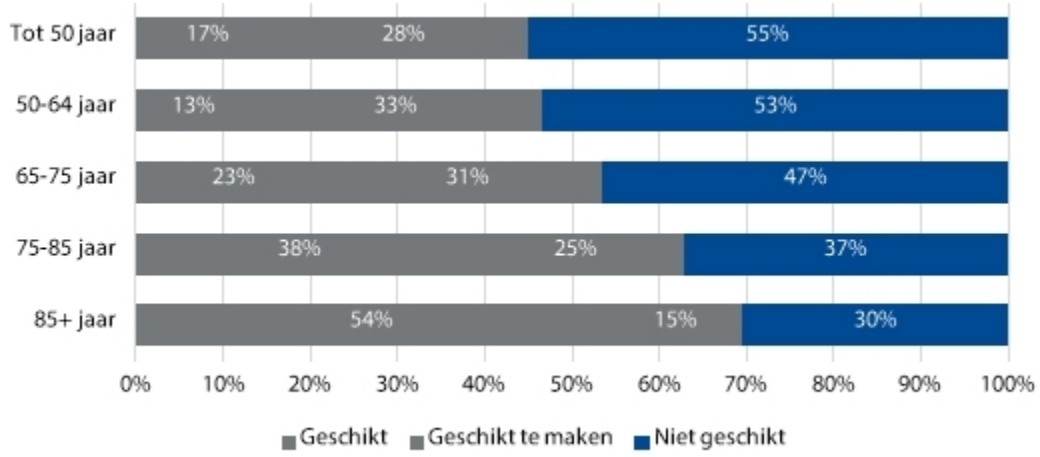
  “15-minuten stad”: belangrijke voorzieningen op 15 min loop of fietsafstand bereikbaar”

Wonen en zorg

- In Zutphen is helft van de woningen niet geschikt of geschikt te maken voor ouderen (met functiebeperking)
- Verschil tussen huur en koop



- Hoe ouder, hoe vaker nu al in een geschikte woning
- Maar: nog steeds 30% van de 85+'ers woont in een ongeschikte woning



Aandachtsgroepen

- Rijksprogramma *'een thuis voor iedereen'*: aandachtsgroepen benoemd met een kwetsbare positie op de woningmarkt

- Deel heeft zorg/ondersteuningsvraag, zoals:
  - →Mensen met verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking of kwetsbaarheid
  - →(Dreigend) dak- en thuislozen
  - →Uitstromers uit instellingen

- Voor een groot deel aangewezen op sociale huur sector



Hoe verdelen we de koek?

- Veel verschillende doelgroepen in Zutphen
- Vragen allemaal om een (betaalbare) en fijne woning
- Maar ook een prettige woonomgeving (toegankelijk, veilig, leefbaar etc…)
- Hoe gaat Zutphen hier de komende jaren mee om?

Input meegeven voor Volkshuisvestingsprogramma

- Mentimeter: eerste input ophalen tijdens deze bijeenkomst

- Gelegenheid om schriftelijk (mail) input of aandachtspunten mee te geven:
  - → Reageren op vragen Mentimeter en/of meegeven andere aandachtspunten
  - → Tot en met 31 januari 2025
  - → Via de wethouder wonen Jasper Bloem en/of beleidsadviseur wonen Chantal Tiekstra

Hier schakelen we even naar de Mentimeter

Vragen Mentimeter

1. Wat is typisch voor wonen in Zutphen? [2 woorden]

2. De grotere nieuwbouwlocaties liggen vooral aan de rand van de stad. Voor wie zou de gemeente in deze nieuwbouwwijken vooral moeten gaan bouwen? (verdeel 100 punten over de verschillende groepen)

a. Jongeren / studenten
b. Starters
c. Jonge gezinnen
d. Gezinnen met schoolgaande kinderen
e. Empty nesters
f. Ouderen

Vragen Mentimeter

3. De gemeente wil betaalbare woningen toevoegen én aantrekkelijke woonmilieus bieden voor doorstromers en vestigers. Deze wensen kunnen soms strijdig zijn. Wat weegt voor u het zwaarste bij de inrichting van uitbreidingswijken, als er keuzes gemaakt moeten worden? Verdeel 100 punten over de verschillende aandachtspunten.

a. Betaalbaarheid woningen
b. Autoluwe wijken (ondergronds parkeren)
c. Voldoende parkeerplek
d. Ruimte voor groen en speelplekken in de wijk
e. Plek bieden aan collectieve woonvormen
f. Maximale grondopbrengst voor gemeente
g. Ontwikkelperspectief voor ontwikkelaar
h. Klimaatadaptatie: waterberging, hittestress voorkomen
i. Circulair bouwen
j. Natuur inclusief bouwen
k. Ruime woningen
l. Ruime tuinen

Vragen Mentimeter

4. Het aantal ouderen groeit. Dat betekent: meer mensen die zorg nodig hebben en meer mensen die alleen komen te staan. Niet alles kan met zorg worden opgelost, alleen al vanwege het tekort aan zorgpersoneel. Omzien naar elkaar wordt steeds belangrijker. Wat moeten we regelen in de woonomgeving om ervoor te zorgen dat mensen elkaar kunnen ontmoeten en dat we omzien naar elkaar stimuleren? [open]

5. Welke aandachtspunten wilt u ons nu al meegeven voor het volkshuisvestingsprogramma?

Ruimte voor vragen en toelichting




Zutphen