COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	21 december 2020
PROJECTNUMMER	1734.110
OPDRACHTGEVER	Gemeente Overbetuwe

Uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025

De huidige Woonagenda Overbetuwe 2020 loopt dit jaar af. De evaluatie laat zien dat er behoefte is om het woonbeleid te actualiseren. De woningmarkt staat ook in Overbetuwe onder druk. De gemeente werkt daarom aan een nieuwe woonagenda, waarvoor in deze notitie de belangrijkste uitgangspunten zijn benoemd. De uitgangspunten vormen het kader voor de nieuwe woonagenda. Deze uitgangspuntennotitie wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en de raad.

1 Positionering van de woonagenda

1.1 Evaluatie huidige woonagenda

De huidige woonagenda loopt van 2016 tot en met 2020. In het voorjaar van 2020 is een evaluatie van de huidige woonagenda uitgevoerd. De evaluatie is op 6 mei 2020 vastgesteld door het college. De uitkomsten van de evaluatie zijn ter kennisname aangeboden aan de gemeenteraad.
De evaluatie biedt aanbevelingen en handvatten voor de actualisatie van de woonagenda en benoemt een aantal relevante onderwerpen die extra aandacht verdienen als gevolg van nieuwe inzichten:

- Huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners en arbeidsmigranten.
- De behoorlijke opgave in het goedkopere koopsegment.
- Het toenemende belang van het middeldure huursegment.
- Combinaties van wonen en zorg.
- Versnelling in realisatie van het huidige woningbouwprogramma, waaronder sociale huur.

Bovendien komt een aantal opgaven in de evaluatie naar voren waar de gemeente met haar partners aan begonnen is. Deze opgaven moeten de komende jaren afgemaakt worden. Naast het realiseren van nieuwe woningen, vraagt ook het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad blijvend aandacht.

1.2 Actualisatie van de woonagenda

De op te stellen woonagenda betreft een actualisatie van de huidige woonagenda. We beginnen niet op nul, maar borduren voort op de goede zaken uit de huidige woonagenda. Dit betekent dat, zoals ook benoemd is bij de evaluatie van de woonagenda, lopende afspraken doorgezet en afgerond worden, mits deze nog passen bij de actualiteiten en ontwikkelingen. Gemaakte afspraken over het

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

woningbouwprogramma voeren we uit. Voor sturing op nieuwe projecten continueren we de werkwijze woningbouwprioritering. Ook het denken in allianties wordt voortgezet, maar we onderzoeken wel hoe we hierin tot meer uitvoeringskracht kunnen komen.

Nieuwe ontwikkelingen en actualiteiten zorgen ook voor nieuwe accenten in de woonagenda. In oktober 2019 is bijvoorbeeld de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 vastgesteld. Evenals de Transitievisie Warmte in juli 2020.

In maart 2020 is de *Woondeal Arnhem – Nijmegen* getekend: een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen. Een samenwerking tussen het Rijk, de provincie Gelderland en 18 regiogemeenten, waaronder Overbetuwe. De regio is als woonregio stevig in trek, gezien goede ligging, aantrekkelijke woonmilieus en landschappelijke kwaliteiten. Dit leidt tot groei en volgens de prognoses zet deze groei de komende jaren door en lopen tekorten verder op. Tot 2025 moeten er 20.000 woningen bijkomen. Op de lange termijn zelfs 50.000 tot 60.000. De Woondeal moet in deze context het functioneren van de woningmarkt in de regio structureel verbeteren, de woningbouwproductie met oog voor circulariteit en duurzaamheid op niveau brengen én de leefbaarheid verbeteren. Overbetuwe levert graag een substantiële bijdrage aan de realisatie van deze enorme opgave.

De provincie heeft in het najaar 2020 haar Actieplan Wonen vastgesteld. En er wordt gewerkt aan een Verstedelijkingsstrategie voor wonen, werken en bereikbaarheid. Wat deze verschillende – maar samenhangende – regionale ontwikkelingen betekenen voor de actualisatie van de woonagenda komt bij de uitgangspunten in hoofdstuk 3 naar voren. Maar vraagt deels ook nog om vrije ruimte voor latere uitwerking. Indien er vanuit de landelijke of regionale opgaven kansen ontstaan voor Overbetuwe die we nu nog niet in beeld hebben, dan dient de Woonagenda over voldoende flexibiliteit te beschikken om hierin mee te bewegen.

Bij het actualisatieproces worden verschillende partners van de gemeente betrokken. Op 1 oktober 2020 vond een stakeholdersbijeenkomst plaats met marktpartijen, corporaties, participatieraad, dorpsraden en een zorgpartij. Op 6 oktober 2020 is een verdiepingssessie over het sociale huursegment georganiseerd, samen met de woningcorporaties. Er heeft geen afzonderlijke interactie met de inwoners plaatsgevonden over de actualisatie van de woonagenda. De interactie met de inwoners verloopt via het proces van de dorpsprofielen/ dorpsagenda's. Deze input betrekken we bij de uitwerking van de nieuwe woonagenda.

Het streven is om de nieuwe woonagenda in de eerste helft van 2021 vast te laten stellen door de gemeenteraad. De nieuwe woonagenda heeft een looptijd tot en met 2025 (doorkijk tot 2030). Aan de woonagenda wordt ook een uitvoeringsprogramma gekoppeld met concrete afspraken voor de eerstvolgende jaren. Het vaststellen van het bijbehorende uitvoeringsprogramma is een collegebevoegdheid, de gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd als duiding van de opgaven in de woonagenda.

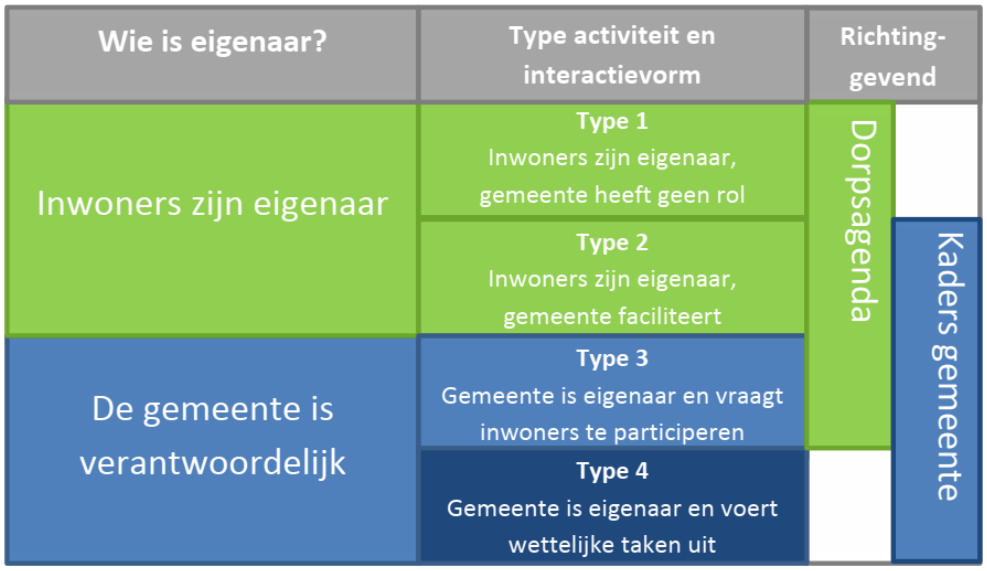
2 Scope van de woonagenda

We gaan eerst in op de uitgangspunten die betrekking hebben op de scope van de woonagenda.

Wonen centraal – verbindingen met andere thema's en beleid

De focus in de woonagenda ligt op het thema 'wonen', maar in de woonagenda worden de noodzakelijke relaties met relevante aanpalende thema's en agenda's gelegd:

- *Aansluiting* bij *en aanvulling op de woondeal:* De Woondeal Arnhem-Nijmegen sluit goed aan op bestaand beleid van de gemeente Overbetuwe. De Woondeal Arnhem-Nijmegen gaat in op de thema's woningbouwopgave en versnelling, betaalbaarheid, groen en circulariteit, leefbaarheid, verstedelijking en gebiedsontwikkeling en specifieke doelgroepen. De woonagenda kan worden gezien als:
  - de bijdrage vanuit de gemeente Overbetuwe aan de afspraken in de woondeal; inzet op leefbaarheid, (circulaire, duurzame) bouwproductie en functioneren van de woningmarkt.
  - de lokale verdieping en uitwerking van de thema's in de woondeal
  - de aanvulling op thema's die geen of in mindere mate onderdeel zijn van de woondeal, o.a. de bestaande woningvoorraad en Wonen & Zorg
- *Sectoraal beleid op aanpalende thema's als Economie, Mobiliteit, Duurzaamheid, Leefbaarheid, Sociaal Domein:* Er is onder andere een relatie met de Transitievisie Warmte. De woonagenda is echter geen vervanging van het sectorale beleid op deze aanpalende thema's.
- *Dorpsprofielen/ dorpsagenda's:* wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Vanuit de dorpsprofielen/ dorpsagenda's komen ook beelden vanuit de dorpen over het wonen naar voren. De dorpsagenda's worden de komende periode voor alle dorpen uitgewerkt. De woonagenda biedt ruimte om de uitwerking van de dorpsagenda's te betrekken bij het gemeentelijk woonbeleid. De woonagenda geeft een programmatisch kader voor de gewenste ontwikkeling van de gemeente. De dorpsagenda's voeden dit vanuit de inwoners, zodat bij plannen beide invalshoeken naast elkaar gewogen worden. Deze samenhang krijgt vorm in de uitvoering van de woonagenda. Zo wordt invulling gegeven aan de 4 typen activiteiten uit de "visie op de interactie met de samenleving". De woonagenda kan worden getypeerd als een *type-3-activiteit*, waarbij inwoners participeren via de dorpsagenda.



Actiegerichte woonagenda – van visie naar concrete uitvoeringsafspraken

De woonagenda is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 en bevat daarom een deel 'visievorming'. De ambities en opgaven uit de Omgevingsvisie worden op het thema

wonen nader uitgewerkt in beleid. De woonagenda is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2025, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt in de woonagenda tevens een uitvoeringsprogramma gekoppeld.

Perspectief gericht op praktische samenwerking

De woonagenda beschrijft de opgaven op de verschillende inhoudelijke thema's en gaat dus ook in op het uitvoeringsproces. Het denken in 'allianties' wordt gecontinueerd, waarbij ten opzichte van de huidige woonagenda de organisatie en samenwerking met partners nader wordt uitgewerkt. Dit betreft zowel uitvoeringsafspraken over de realisatie van het nieuwbouwprogramma, als over de (aanpassing van) bestaande voorraad. De woonagenda vormt tevens de basis waarop we met de drie woningcorporaties en huurdersorganisaties (meer)jaarlijkse prestatieafspraken maken.

Cirkels van invloed - focus op datgene waar de gemeente het verschil kan maken

In de woonagenda wordt focus aangebracht op die thema's en opgaven waar de gemeente ook echt invloed op kan uitoefenen. We onderscheiden invloed van de gemeente op 3 niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden?

3 Uitgangspunten actualisatie woonagenda Overbetuwe

Op basis van de analyse van de woningmarkt, de evaluatie van de huidige woonagenda, de inventarisatie van relevante bestuurlijke programma's/beleidsdocumenten en de input uit de themabijeenkomst met het college, de stakeholdersbijeenkomst en de verdiepende sessie met de woningcorporaties zijn de uitgangspunten voor de actualisatie van de woonagenda geformuleerd.
Dit leidt tot vier uitgangspunten die we in het vervolg verder uitwerken:

1. Sturing op de voorraadstrategie – bijdragen aan (regionale) woningbouwopgave
2. Focus op de bestaande voorraad
3. Nadruk op betaalbaar – met extra aandacht voor (bijzondere) doelgroepen
4. Aandacht voor combinaties van wonen en zorg - relatie met de leefbaarheid in de dorpen/wijken

3.1 (Hoofd)uitgangspunten voor de woonagenda

1. Sturing op de voorraadstrategie – bijdragen aan (regionale) woningbouwopgave

De gemeente stuurt met de woonagenda op de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente. Hoe ziet de woningvoorraad er in 2030 idealiter uit? Daarbij benutten we ook mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad (voor transformatie of eigendomsverandering). Wat kunnen we (gemeente en partners) doen om dat bereiken? We sluiten daarbij we aan op de uitgangspunten uit de Woondeal Arnhem – Nijmegen.

Gemeentelijke regie op woningbouwprogramma

De gemeente continueert de regie door het actualiseren van een woningbouwprogramma op hoofdlijnen, het zogenaamde streefprogramma. Deze is gebaseerd op de kwantitatieve en kwalitatieve

woonbehoefte tot 2030. Tussen 2019 en 2030 is er in Overbetuwe behoefte aan circa 2.000 woningen. Daarbij houden we in programmering rekening met een opslag van 30% (inspelen op planuitval en vertraging) én houden we rekening met realisatie in 2019 en de lopende projecten (het huidige woningbouwprogramma, inclusief versnellingslocaties).

Deze behoefte is gebaseerd op de meest actuele woningbehoefteonderzoeken en vormt een belangrijke kwantitatieve basis voor nieuwe toevoegingen aan het woningbouwprogramma de komende periode, of bij toetsing van wijzigingen in bestaande plannen. Vanwege de krapte op de woningmarkt en de wens om deze opgave snel te realiseren, werken we in deze uitgangspuntennotitie een nieuw streefprogramma uit. Het streefprogramma is een vertaling van de woningbehoefte naar diverse categorieën koop en huur. Voor de sociale huur gaan we hierbij uit van een gewenste toevoeging van 300 sociale huurwoningen (netto) en ruimte voor nog eens 300 als compensatie voor transformatie zoals sloop, verkoop, liberalisatie. Daarnaast kijken we ook naar potentiële doorstroomeffecten door toevoeging in duurdere segmenten.
Dit is een belangrijke basis voor onze systematiek van woningbouwprioritering. Hiermee geven we op het thema nieuwbouw dus alvast een eerste uitwerking van dit uitgangspunt, zodat we hier straks in de Woonagenda 2025 concrete acties aan kunnen koppelen.

Streefprogramma 2019-2030

			Woningbouw		
	Situatie 2019	**Streefprogramma 2030**	**Nieuwbouw**	**Gerealiseerd 2019**	**In planning***
Sociale huur	4.450	4.750	+600	*20*	*200*
Middenhuur	2.150	2.400	+150	*39*	*85*
Koop < € 200.000	2.200	2.650	+250	*0*	*25*
Koop € 200-310.000	5.800	6.250	+450	*2*	*240*
Koop > € 310.000	4.950	5.500	+550	*103*	*320*
Totaal	**19.550**	**21.550**	**+2.000**	***193****	***870***

** Excl.Versnellingslocaties De Pas en Driel-ZO (circa 450 woningen).*

*** Inclusief 29 woningen waarvan de categorie onbekend is.*

Toelichting op tabel: inschatting situatie 2019 op basis van WOZ-informatie gemeente Overbetuwe en opgave woningcorporaties. Gaat om afgeronde getallen om aan te geven dat het om richtingen gaat. Plancapaciteit in voorbereiding (in planning) is een vertaling van het streefprogramma zoals voor 2020 is uitgewerkt.

Voor de periode 2019 – 2030 hanteren we bovenstaand streefprogramma met daarbij de volgende uitgangspunten:

- De elf kernen van Overbetuwe kennen allemaal hun eigen dynamiek. Tussen Arnhem en Nijmegen is aan de oostkant sprake van een intermediair gebied dat intensiever (ook regionaal) gebruikt wordt en waar veranderingen zich sneller opvolgen. Het westelijk deel van de gemeente is een gebied met meer een landelijke functie. Dit deel is ook aan veranderingen onderhevig, zij het dat deze een andere dynamiek en meer lokale schaal kennen. In de nadere uitwerking van het streefprogramma voor de Woonagenda 2025 houden we rekening met deze verschillen in dynamiek tussen het oostelijk en westelijk deel van de gemeente.
- Bij toevoegingen ligt het zwaartepunt bij het betaalbare (koop)segment: voornamelijk goedkope koopwoningen tot € 200.000 en betaalbare koopwoningen tussen € 200.000 en € 310.000.
- Aanvullend zijn toevoegingen van sociale huurwoningen nodig: liefst multifunctioneel inzetbare woningen (levensloopgeschikt / voor meerdere doelgroepen) nabij voorzieningen. Deze

toevoegingen helpen bij het oplossen van tekorten en bieden aanvullend mogelijkheden voor transformaties in de bestaande woningvoorraad.

- Toevoegen van woningen in het middenhuursegment is vooral gewenst voor de doelgroep ouderen.
- Zoals gezegd sluit het streefprogramma aan op de Woondeal Arnhem Nijmegen:
    - Op basis van de nieuwsbouwbehoefte in het streefprogramma programmeren we (met de werkwijze prioritering) tot 30% extra die we benutten om in de jaren tot 2030 programmaruimte te reserveren voor nieuwe initiatieven. Rekening houdende met het lopende woningbouwprogramma van circa 1.300 woningen (incl. versnellingslocaties) programmeren we zo dus nog tot circa 1.100 nieuwe woningen in de periode tot 2030.
    - Het streefprogramma voldoet aan het uitgangspunt dat minimaal de helft behoort tot het betaalbare segment (huur en koop).

De markt wordt uitgedaagd

De wensportefeuille met een woningbouwprogramma op hoofdlijnen is een richtinggevend kader voor initiatieven uit de dorpen en vanuit de markt. De markt, woningcorporaties en particuliere initiatiefnemers zijn aan zet om dit programma te realiseren. De gemeente daagt hen binnen de werkwijze woningbouwprioritering uit om voorstellen per locatie te ontwikkelen die aansluiten bij deze kaders; en schrijft dan ook geen uitgebreid (kwaliteits)eisenpakket voor. Juist door stapeling van kwaliteitseisen te voorkomen, scheppen we mogelijkheden om echt betaalbare woningen te realiseren. Uiteraard moet wel aan de minimaal geldende wettelijke vereisten worden voldaan, o.a. op het gebied van duurzaamheid/energietransitie.

Ruimte voor flexibiliteit en vernieuwing

De gemeente biedt flexibiliteit aan programma, woonvormen, financieringsvormen en technieken. De woonagenda geeft ruimte voor bijzondere vernieuwende woonconcepten en woonmilieus, alternatieve tijdelijke woonvormen en transformatie van bestaand vastgoed of herstructurering met als doel meer passende wooneenheden. Deze ruimte biedt de gemeente door een stimulerende/begeleidende rol te nemen bij innovatieve ontwikkelingen en voorstellen vanuit de dorpsagenda's waar dat meerwaarde heeft.

Extra mogelijkheden voor starters

De woonagenda zet in op het creëren van meer mogelijkheden voor jongere 1- en 2-persoonshuishoudens in de kernen. Dit betreft vaak starters. Ruimte bieden aan deze doelgroep kan door realisatie van passende goedkope huisvestingsvormen, bijvoorbeeld met modulaire bouw. In de gemeente Overbetuwe vertrekken in alle deelgebieden meer jongere 1- en 2-persoonshuishoudens (tot 35 jaar) uit de gemeente dan zich er vestigen: circa 60% tegen circa 40%. Bij andere leeftijdsgroepen is dit andersom. Dit bevestigt dat Overbetuwe een gezinnengemeente is: er vestigen zich meer gezinnen in de gemeente dan dat er vertrekken. Voornamelijk in deelgebied Oost met de kern Elst als grote aantrekkingskracht.

2. Focus op de bestaande voorraad

De woonagenda richt zich op de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad (bijna 20.000 woningen): de verduurzamingsopgave, doorvoering van de energietransitie, regulier onderhoud en het levensloopbestendig maken van de woningen. Maar ook op de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt voor het bereiken van doorstroming en de totale gewenste woningportefeuille op gemeenteniveau. Gemeente ondersteunt en stimuleert hiertoe kleinschalige gebiedsontwikkelingen in

de kernen, waarbij een koppeling wordt gelegd tussen verduurzaming, verdichting en moderniseren. Doel is ook om te komen tot gedifferentieerde wijken met een mix van huur en koop.

Mogelijkheden inzet van de bestaande voorraad optimaliseren

De woonagenda geeft de ruimte om de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad optimaal in te zetten voor het bereiken van doorstroming en het bereiken van de totale gemeentelijk gewenste woningportefeuille. Dat kan ook door in sociale huursector in te zetten op transformatie, liberaliseren (naar middenhuur brengen) of door verkoop.

Aansluiting op de Transitievisie Warmte

Voor het doorvoeren van de energietransitie in de bestaande voorraad sluit de woonagenda aan op de warmtevisie van de gemeente.

Actief stimuleren verduurzaming

De gemeente zet actief in op het stimuleren van de verduurzaming (onderscheiden naar klimaatadaptief, circulair en energiezuinig) van de bestaande woningvoorraad door particulier eigenaren. Inzet is gericht op informeren, bewustwording en financiering.

Actief stimuleren aanpassing bestaande voorraad

De gemeente zet actief in op het stimuleren van het levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad om de vergrijzing op te vangen en een flexibele woningvoorraad te bereiken. Inzet is gericht op informeren, bewustwording en financiering.

3. Nadruk op betaalbaar – met extra aandacht voor (bijzondere) doelgroepen

De nadruk in het beleid ligt op realisatie en behoud in het betaalbare segment. Dit is zowel gewenst voor de reguliere woningbehoefte (zie figuur 1 kwalitatieve woningbehoefte) als voor bijzondere doelgroepen (arbeidsmigranten, spoedzoekers/flexwoners, woonwagenbewoners). De woonagenda legt naast (betaalbare) permanente woonvormen de focus op tijdelijke flexibele woonvormen en de transformatie van bestaand vastgoed naar (tijdelijke en goedkope) wooneenheden. In onderstaande tabel geven we een kort overzicht van de woonvraag van verschillende doelgroepen, en kijken we naar mogelijkheden om doelgroepen te mengen (magic-mix). In de Woonagenda worden de diverse doelgroepen nader uitgewerkt.

Doelgroep	Reguliere woonvraag	Flexwonen	Kansen voor mix doelgroepen
Starters	Starters zoeken doorgaans reguliere woonruimte. Door krapte op de woningmarkt en een beperkt budget is dat tegenwoordig lastig.	Goedkope appartementen / studio's in getransformeerd vastgoed is kansrijk. Tijdelijke woonvormen (bijv. met tijdelijke huurcontracten) kunnen, maar ook starters zoeken doorgaans naar 'vaste grond onder de voeten'.	• Mix met arbeidsmigranten of spoedzoekers is mogelijk en kansrijk. •
Leefstijlgerelateerd	Verschillende leiden tot een toenemende vraag naar flexibele of collectieve woonvormen, zoals CPO of Tiny Houses. Deze	Woonvraag vaak permanent – wel flexibel neer te zetten woningen .	• Mixen met andere doelgroepen is (op kleine schaal) mogelijk.

Doelgroep	Reguliere woonvraag	Flexwonen	Kansen voor mix doelgroepen
	woonvraag is – los van dat de woning vaak flexibel te plaatsen is – permanent, en een niche binnen de totale woningbehoefte.		
Spoedzoekers	Uiteindelijk zoeken spoedzoekers een permanente woonoplossing. Door de huidige druk op de woningmarkt lukt dit vaak niet. Daar kan flexwonen een oplossing bieden.	Als 'opstapje' naar reguliere woonruimte, of als tussenvorm (bijvoorbeeld na uitstroom vanuit Beschermd Wonen, of na een scheiding).	• Mix van spoedzoekers met starters mogelijk. • Terughoudend op beperkte schaal met arbeidsmigranten (zie hierboven).
Arbeidsmigranten	Arbeidsmigranten die permanent blijven (longstay). Naar schatting zo'n 270 extra arbeidsmigranten tot 2030. Dit aantal zit beperkt in de huishoudensprognose. We schatten in dat er hiervoor circa 90 woningen bovenop de prognose nodig zijn.	Short- en midstay: arbeidsmigranten die tijdelijk in Overbetuwe werken. Naar schatting zo'n 670 plekken nodig tot 2030.	• Mix met starters is in relatief kleinschalige complexen mogelijk. • Mix met spoedzoekers is lastig: een ander ritme van arbeidsmigranten i.c.m. vaak meer kwetsbare doelgroep is geen gelukkige combinatie.

Woonwagenbeleid in de woonagenda – uitbreiding aantal standplaatsen

Als aanvulling op het toewijzingsbeleid zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel toewijzing woonwagenstandplaatsen gemeente Overbetuwe 2020' wordt in de woonagenda het algemene woonwagenbeleid opgenomen. Het woonwagenbeleid komt tegemoet aan de uitkomsten van het behoefteonderzoek van de Stec Groep uit 2019 en de opdracht van de raad: op korte termijn 6 extra standplaatsen realiseren in Zetten en/of Elst. Wanneer er veel concrete interesse is kunnen op korte termijn nog vijf tot zes standplaatsen gerealiseerd worden.

Forse uitbreiding (tijdelijke) woonruimte voor arbeidsmigranten

De woonagenda geeft invulling aan de uitkomsten van het onderzoek naar arbeidsmigranten uit 2020 (Companen). Het grootste deel van de vraag naar deze huisvestingsplekken komt vanuit short- en midstay arbeidsmigranten (670 plekken). Deze opgave wordt uitgewerkt in een apart proces, waar ook de raad bij is betrokken. Daarnaast hebben circa 270 extra arbeidsmigranten uiteindelijk een permanente woonvraag. Deze permanent verblijvende migranten zijn slechts beperkt verwerkt in de huishoudens- en woningbehoefteprognose.

De woonagenda geeft ruimte aan het realiseren van (tijdelijke) woonruimte voor arbeidsmigranten door bijvoorbeeld woningsplitsing en door nieuwbouw van (tijdelijke) woonplekken. De permanente vestiging van arbeidsmigranten faciliteren we door het toevoegen van reguliere woningen.

Versnelde realisatie extra (tijdelijke) woonvormen voor spoedzoekers

Ten behoeve van de huisvesting van spoedzoekers/flexwoners zet de gemeente in de woonagenda in op een versnelde realisatie van extra tijdelijke flexibele woonvormen en de transformatie van bestaand vastgoed naar (tijdelijke en goedkope) wooneenheden. De gemeente daagt de marktpartijen uit dit op te pakken en treedt zelf faciliterend op.

Huisvesting van statushouders

Het aantal statushouders dat zich in Overbetuwe vestigt verschilt per jaar, afhankelijk van de taakstelling die de gemeente krijgt. De instroom van statushouders is in de huishoudensprognose meegenomen en zorgt in die zin niet voor een additionele vraag in Overbetuwe. Gemeente heeft wel een verantwoordelijkheid in de huisvesting van deze doelgroep en maakt hierover afspraken met de woningcorporaties.

4. Aandacht voor combinaties van wonen en zorg - relatie met de leefbaarheid in de dorpen/wijken

De gemeente geeft prioriteit aan een aanpak voor Wonen en Zorg. Op basis van het advies van de Taskforce Wonen en Zorg voert de gemeente de eerstvolgende periode een woonzorganalyse uit, op basis waarvan de gemeente in samenwerking met de woonzorgpartners een woonzorgvisie opstellen.

Regierol gemeente – inzet op vergroten uitstroommogelijkheden
De gemeente pakt de regierol in het faciliteren van initiatieven op het gebied van Wonen en Zorg. Met name op het gebied van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang wordt in de woonagenda ingezet op (een versnelde) realisatie van uitstroommogelijkheden met een koppeling naar de leefbaarheid in de wijken.

Verschil in zorgverlening tussen de kernen
Uitgangspunt is om niet in alle kernen in te zetten op specialistische zorg, maar op lokaal niveau de combinatie tussen verschillende zorgdoelgroepen te maken om volume te creëren en flexibel te zijn (bijvoorbeeld gehandicaptenzorg en ouderenzorg). Elst biedt als stedelijke voorzieningenkern wel specialistische zorg.

Samenzijn en verbinding tegen eenzaamheid
Inspelend op de vergrijzing en de mogelijke vereenzamingsproblematiek wordt actief ingezet op nieuwe vormen van ontmoeting en groepswonen.

Diversiteit in de dorpen en wijken
Uitgangspunt is dat ‘(bijzondere) doelgroepen’ niet geconcentreerd worden. Diversiteit aan woningtypen/-segmenten en bevolkingsopbouw in de wijken is het uitgangspunt. Goede verhouding tussen zorgvragers en zorgdragers.

3.2 Van uitgangspuntennotitie naar de Woonagenda 2025

Deze notitie beschrijft de belangrijkste uitgangspunten voor de nieuwe woonagenda, gebaseerd op recente evaluatie, onderzoek, inventarisatie en gesprek. Hiermee geeft het een tussenstand in het proces richting nieuw woonbeleid. De opbrengst tot nu toe is vertaald in dit document, dat richtinggevend is voor de nieuwe woonagenda.

Met het vaststellen van de uitgangspuntennotitie geven college en raad een belangrijke basis mee voor verdere uitwerking in visie, opgaven en concrete acties. Na vaststelling zal het proces zich op basis van deze ‘kapstok’ dan ook richten op verdere uitwerking van de uitgangspunten. Hierbij betrekken we per thema relevante partners. Met als doel een Woonagenda 2025 die medio 2021 gereed is.