Woonagenda 2023-2024 november 2023

Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	Voortgang
Versnellen				
Flexwoningen	Q4 2023		Project flexwonen is opgestart. Het streven is om nog voor eind 2023 de eerste flexwoningen te hebben staan. Dit is een ambitieuze planning die van veel (externe) factoren afhankelijk is.	Uit het locatie onderzoek flexwonen is de Achterse Weide als enig mogelijke en snelst beschikbare locatie naar voren gekomen. De locatie is ook zeer geschikt voor permanente woningbouw. Met een raadsbesluit is de locatie Achterse Weide aangewezen als permanente woningbouwlocatie en is flexwonen als project stop gezet.
Herijking afwegingskaders woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen	Q2 2024		Bestaande beleidsregel geeft een afwegingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Westervoort omgaat met initiatieven voor het toevoegen van één woning of enkele woningen. Zodoende kan er een heldere en eenduidige beoordeling van deze initiatieven plaatsvinden. Nu de beleidsregel een paar jaar van kracht is, is een herijking, om te kijken of de doelen van de beleidsregel nog worden bereikt, op zijn plaats.	Herijking is opgestart. Wordt gecombineerd tot breder thema 'Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels', waarin ook woningdelen/kamerbewoning/friendscontracten en alternatieve woonvormen worden meegenomen.
Procesafspraken				
Jaarlijks in de raadscyclus van de voorjaarsnota rapporteren over gestelde doelen en update bouwprogramma	rondom P&C		Kennisgeving aan gemeenteraad	Kennisgeving over de voortgang van de Woonagenda en het woningbouwprogramma is in april met de gemeenteraad gedeeld. gelet op de motie opkoopbescherming is er voorgekozen om in november nog een kennisgeving aan de gemeenteraad te sturen. Verder heeft er in februari 2023 een informele avond plaatsgevonden. Voornemen is om een nieuwe informele avond te laten inplannen voor Q1 in 2024.
Koppelen duurzaamheidsprogramma en woningbouwprogramma	doorlopend		Programma duurzaamheid is actief betrokken bij alle nieuwe woninglocaties. Met daarin aanvullende eisen op het gebied van energietransitie circulariteit en klimaatadaptatie. Er wordt gewerkt aan (regionale) kaderstelling en daarnaast kan - waar nodig - maatwerk op projectniveau van toepassing zijn.	Vanuit de woondeal is er een inspanningsverplichting om 25% circulair te bouwen. Deze verplichting brengen bij de woningbouwlocaties waar wij bij betrokken zijn aan de orde als eis. Dit gebeurd samen met andere wettelijke eisen zoals Beng en MPG. Omdat het gaat over een inspanningsverplichting en het geen 'harde eis' betreft is het echter moeilijk om te toetsen. De meeste woningbouwprojecten zijn overigens nog niet zo ver dat hier aan getoetst kan worden. Vanuit duurzaamheid wordt de eis meegegeven aan de ontwikkelaars en zij moeten kunnen aantonen hoe ze met deze inspanningsverplichting zijn omgegaan.
Prestatieafspraken Vivare	jaarlijks		Eerste tussentijdse evaluatie Q2 2023. Het proces rondom de monitoring gaat in samenspraak met Vivare meer gestroomlijnd en vereenvoudigd worden.	Naar aanleiding van de uitgebreide monitoring is bestuurlijk de wens uitgesproken om meerjaren afspraken te maken en een uitvoeringsprogramma per jaar. Naar verwachting wordt de definitieve versie in december 2023 vastgesteld door het college. De ambitie is om prestatieafspraken voor vijf jaar te maken.
Interactieve kaart	doorlopend		Projectinformatie is vanaf heden beschikbaar op een interactieve kaart. Deze wordt actueel gehouden, zodat voor eenieder altijd inzichtelijk is hoe een project ervoor staat.	Actuele projectinformatie is te vinden via de interactieve kaart op onze website

Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	Voortgang
Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken				
Wenselijkheid en mogelijkheid van tijdelijke- en friends-huurcontracten onderzoeken	Q3 2023		Initiatieven als tijdelijke huurcontracten of friendscontracten (meerdere personen niet behorende tot een huishouden, die samen een woning willen huren). We zien in deze initiatieven mogelijkheden om de druk op de woningmarkt te verminderen en specifieke doelgroepen als jongeren en spoedzoekers aan woonruimte te helpen.	Onderzoek op basis van best-practice in den lande is in Q4 2023 opgestart. Wordt meegenomen bij Herijking beleidsregel woningsplitsing in het kader van het bredere thema 'Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels'
Onderzoeken haalbaarheid en wenselijkheid beleidskader kamerbewoning	Q2 2024		Kamerbewoning is in de vigerende bestemmingsplannen in de gemeente Duiven niet toegestaan. Gelet op de grote hoeveelheid eengezinswoningen in de bestaande voorraad en de groei van met name 1- en 2- persoonshuishoudens verwachten we dat door het onder voorwaarden mogelijk maken van kamerbewoning de woonvraag van starters, arbeidsmigranten en spoedzoekers gedeeltelijk ook in de bestaande voorraad kan worden opgevangen. We onderzoeken de haalbaarheid en de wenselijkheid van het toestaan van kamerbewoning en de bijhorende voorwaarden.	Onderzoek is in Q3 2023 reeds opgestart. Wordt in samenhang met herijking beleidsregel woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonenopgepakt in het kader van het bredere thema 'Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels'
Doelgroepen				
Woningbouwprogrammering gericht op nieuwbouw voor 1- en 2-persoonshuishoudens met binding met de gemeente (met name jongeren en ouderen)	doorlopend		Het huidige woningbouwprogramma is vooral gericht op woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens en om de doorstroming te bevorderen.	Het woningbouwprogramma voor de woningbouwlocaties is overwegend gericht op 1 en 2 persoonshuishoudens. Op grotere locaties als de Plakse Weide is er vanwege de gezonde mix ook ruimte voor EgW. Volkshuisvesting is (en dient) actief betrokken (te worden) bij woningbouwprojecten.
Bewust maken jongeren noodzaak inschrijven bij Entree	doorlopend		Sinds 2022 worden jongeren die 18 worden met een brief actief geïnformeerd over de noodzaak zich in te schrijven bij Entree	Er wordt 2 keer per jaar een brief verzonden.
Onderzoek naar inzet "verhuiscoach"	Q4 2023 wordt medio 2024		Inzet van een "verhuiscoach" heeft tot doel de doorstroom van ouderen te bevorderen. Of dit een zinvol en effectief instrument voor de gemeente Duiven is, moet blijken uit het onderzoek.	Omdat andere zaken eerder worden opgepakt wordt dit onderzoek vertraagd. Wordt meegenomen in het traject richting de Woonzorgvisie. Meenemen in prestatieafspraken? Gelet op mogelijkheden vanuit de provincie? Check of dit inderdaad zo is.
Huisvestingsverordening 2024	Q4 2023		In 2023 moet een nieuwe Huisvestingsveordening worden vastgesteld. Sinds de zomer van 2022 loopt het regionele traject richting deze nieuwe verordening	Ontwerp verordening heeft ter visie gelegen. Geen zienswijze vanuit Westervoort . Vast te stellen verordening ligt nu voor aan de gemeenteraad. Er zitten opnieuw regels voor evenwichte verdeling van schaarse woonruimte, 20 jaar regionale aanpak wordt voortgezet. Nieuw is dat 15% loting maximaal 30% loting wordt, maatwerk wordt bemiddeling en bij nieuwbouw mag 50% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan eigen inwoners.
Opstellen beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers	Q2 2024		Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers moet worden opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een aantal uitvoeringsaspecten is verbinding met regio (GMR) noodzakelijk.	Eind oktober presentatie aan de raad geweest. Nu uitwerken richting beleidsnotitie
Huisvesting Statushouders	doorlopend		Gemeente en Vivare streven er op basis van de woonvisie naar om maximaal 10% van de jaarlijks voor verhuur vrijkomende woningen toe te wijzen aan statushouders. In 2022 volstond dit percentage om de taakstelling te halen. De taakstelling voor 2023 is verdubbeld. Dat maakt het halen van de taakstelling voor 2023 ingewikkeld. Gemeente en Vivare zijn in overleg over oplossingsmogelijkheden.	Taakstelling (18 personen) 1e helft 2023 is gehaald door nareizigers te huisvesten en meer dan 10% van de vrijkomende woningen te verhuren. Halen taakstelling (15 personen) voor de 2de helft van 2023 is een enorme opgave. Vooral ook omdat Vivare en gemeente vanwege de leefbaarheid in wijken, de goede integratie van statushouders en de druk op de woningmarkt het toewijzen van woningen zorgvuldig willen vormgeven. Dit is vooral uitdagend omdat we veel alleengaande statushouders krijgen toegewezen, terwijl onze woningvoorraad daar niet goed bij aansluit. Meerdere lange termijn oplossingen worden op dit moment onderzocht. Doordat de taakstelling recent is verlaagd lijkt het er nu op dat de taakstelling voor 2023 wel gehaald kan gaan worden.
Woonzorgvisie	medio 2024		Met de Wet versterken regie volkshuisvesting komt er een wettelijke verplichting om een woonzorgvisie vastgesteld te hebben als gemeente.	Met een woonzorgvisie werken gemeenten en hun partners aan een gezamenlijke aanpak door op basis van de lokale woonzorgopgave ambities te vertalen naar concrete prestatieafspraken over wonen, welzijn en zorg. In de woonzorgvisie zal nader worden ingegaan op de door het Rijk benoemde aandachtsgroepen. Er is een relatie met de Huisvestingsverordening en de prestatieafspraken, en de Woonzorgvisie is onderdeel van het volkshuivestelijk programma (Woonzorgvisie is uitwerking van de Woonvisie). Vanuit de Woondeal 2.0 wordt er ook gewerkt aan regionale afspraken voor een woonzorgvisie. Daarin komen aan de orde: Een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over de regio (fair share). Eenduidige definities en uitgangspunten in de regio. Daarnaast levert de regionale visie bouwstenen op voor de lokale woonzorgvisies en delen we praktische informatie, (innovatieve) voorbeelden voor de uitvoering. Een plan van aanpak is inmiddels vastgesteld door het college

Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	Voortgang
Meer passende woningen				
Voortzetten planontwikkeling geprioriteerde locaties en zachte plannen definitief maken	doorlopend		Van de geprioriteerde locaties zijn inmiddels de eerste woningen opgeleverd, in aanbouw of op z'n minst het bestemmingsplan vastgesteld. Voor het volledige actuele overzicht van alle woningbouwlocaties zie het woningbouwprogramma van april 2023	zie het actuele woningbouwprogramma overzicht.
Hanteren streefprogramma woningbouw	doorlopend		Dit streefprogramma wordt bij alle nieuwe locaties gebruikt. Het streefprogramma is tegelijkertijd met het vaststellen van de Woondeal 2023 in lijn gebracht met de Woondeal 2023.	Streeffprogramma is het uitgangspunt bij alle woningbouwlocaties
Woondeal 2023	doorlopend		Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2023 ondertekend. Deze Woondeal wordt vertaald naar concrete doelen en acties.	Een deel van de afspraken zit al in deze Woonagenda. Voor andere delen moet dit nog concreter gemaakt worden en moet er een eigenaar aan worden gekoppeld.
Woningmarktonderzoek	2023		Elke 3 jaar regionaal woningmarktonderzoek. Op basis van Primos (prognosemodel) en WoON (WoonOnderzoek Nederland). Onderzocht moet worden of nieuwe inzichten leiden tot aanpassingen van de Woonvisie 2021	Onderzoek is afgerond. Gegevens zijn beschikbaar. Gemeenteraad is middels een kennisgeving geïnformeerd.
Woningmarktmonitor	jaarlijks		Jaarlijkse monitor van de woningmarkt ontwikkeling, woningouwontwikkeling, woningbouwplannen, verhuisbewegingen, beschikbaarheid & betaalbaarheid koopsector en corporatiesector	Monitor 2022 is gereed en te vinden via een link op de site: https://www.groenemetropoolregio.nl/opgaven/groene-groeiregio/
Maatregelen	**Wanneer?**	**Resultaat**	**Informatie**	**Voortgang**
Nieuwe onderwerpen				
Wet goed verhuurderschap	2023		Op 1 juli 2023 treedt de Wet goed verhuurderschap in werking. Met de invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moeten gemeenten de wet gaan handhaven. Optioneel kan de gemeente besluiten tot lokale verboden over verhuur zonder vergunning. https://vng.nl/brieven/invoering-wet-goed-verhuurderschap	Met ingang van 1 januari 2024 moet we als gemeente een meldpunt hebben voor huurders. Dit wordt in eerste instantie het KCC en we zijn nog bezig om in afstemming met Zevenaar en Duiven om een E-formulier te maken. Daarnaast moeten we als gemeente ook iets gaan doen met meldingen en mogelijk gaan handhaven op de door het rijk vastgelegde zeven algemene regels voor goed verhuurderschap. Omdat we niet de verwachting hebben dat er veel meldingen gaan komen en het opvolgen van meldingen ook de nodige expertise vraagt wordt nog onderzocht of we dit ook regionaal kunnen oppakken.
Evaluatie woningbouwprogramma	2024		Gelet op het nieuwe woningmarktonderzoek gaan we bij een evaluatie van het woningbouwprogramma in 2024 bepalen wat de woningbouwopgave en het woonprogramma voor de middellange/ lange termijn zou moeten worden en welke (nieuwe) locaties daarvoor in beeld zouden kunnen komen.	De evaluatie van het woningbouwprogramma en het bepalen van het benodigde woningbouwprogramma voor de komende jaren is in november 2023 opgestart.