

Ambitie en speerpunten

Woonvisie Dijk en Waard

12 september 2023

Thierry Wever
Anna Vrieler



Opening door Wethouder Nils Langedijk

Wat willen we bereiken vandaag?



Programma

- Wonen in de regionale context (10 min.)
- Wonen in de lokale context (25 min.)

  Toelichting op de ontwikkelingen in de sociale woningvoorraad, en de afwegingen bij de realisatie van sociale woningbouw.

  Door: woningcorporaties Woonwaard en Woonstichting Langedijk.

- Ambities en speerpunten (35 min.)
- Afsluiting (5 min.)

Na ieder blok is er gelegenheid tot een reactie of het stellen van vragen.

Waar staan we?

- Bestaand regionaal en lokaal bestaand beleid…
- Coalitieakkoord…
- Woningmarktonderzoek…
- Gesprekken met belanghouders…
- De woonkeuken…

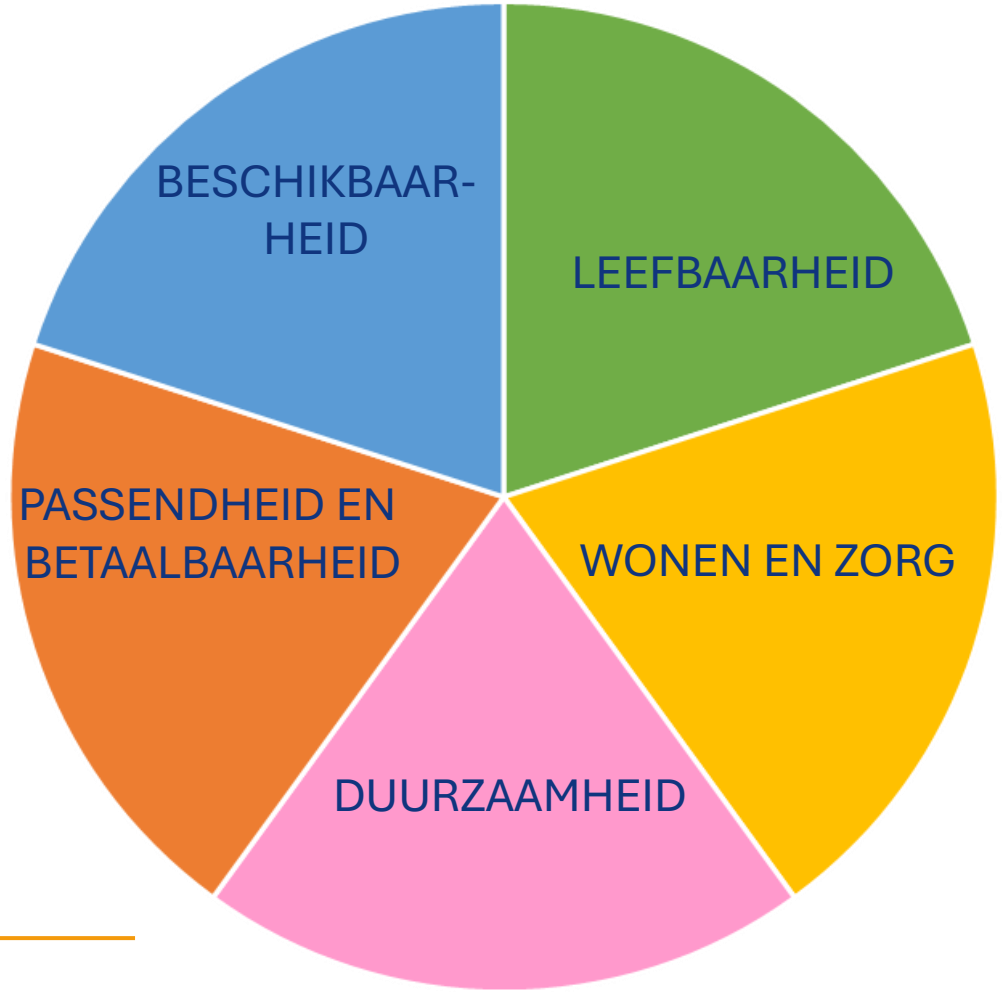
+ Jongerenenquête!



Wat is de huidige context?

- Landelijke politiek… aftreden kabinet; Regiewet/ Wet betaalbare huur/ wonen en zorg
- Woningmarkt… de trend versus huidige schaarste
- Conjunctuur… ontwikkeling welvaart/ hypotheekrente/ bouwkosten en personeel…
- Overige invloeden van buitenaf… migratie

5 opgaven



⇐ Woonzorgvisie

Wonen in de regionale context...

Woningmarktonderzoek

Jongeren in de studentenleeftijd vertrekken

Gemeente in trek bij jonge (aanstaande) gezinnen

Vooral schaarste in de segmenten:
- Sociale huur
- Koop tot €355.000
- Duurdere koopwoningen



Op basis van trends in het verleden en demografie in ieder geval zo'n 6.000 woningen nodig in de komende 15 jaar

Grootste vraag naar eengezins koopwoningen

Ambitie meer bouwen voor regio en MRA: 10.000 woningen

Vele woningzoekenden

De woningnood is groot:

Gezinnen die een grotere woning zoeken

Jongeren/ starters die hun eerste eigen plekje zoeken

‘Spoedzoekers’ die eigenlijk gisteren al geholpen hadden moeten worden aan een woning

Kenniswerkers en arbeidsmigranten die om een fijne woonplek vragen

Senioren die meer passend willen gaan wonen

Nieuwe Nederlanders die zich willen vestigen

- ✓ Soms weten we niet precies hoe groot de vraag of instroom is of gaat worden…
- ✓ De komende jaren zullen wij als gemeente de woningnood niet kunnen oplossen…
- ✓ Voorrang geven in productie of verdeling aan de één, is langer wachten voor de ander…

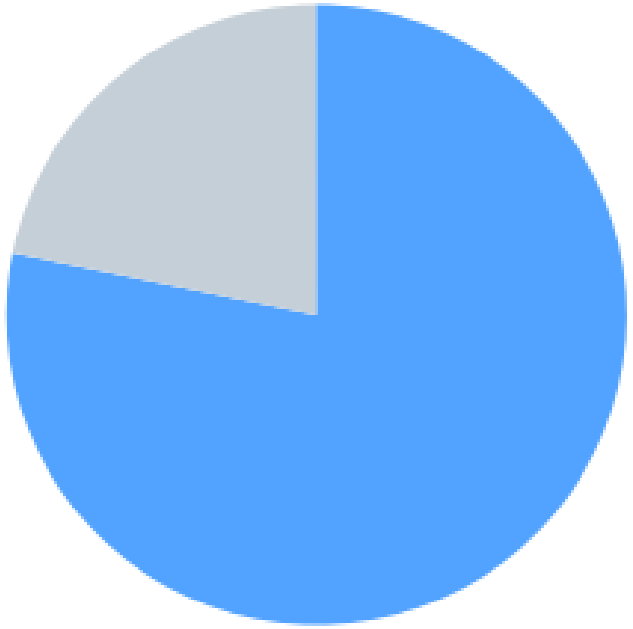
Regionale kaders

- Regionale afspraken in de Woondeal:
  - *Sturend voor de realisatie van betaalbare woningen in huur en koop.*
  - *Werken richting 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad.*
  - *30% sociaal in nieuwbouw*

- Toevoegen van sociale huurwoningen is zeker wenselijk; woningmarktonderzoek en ‘wachtrijen’

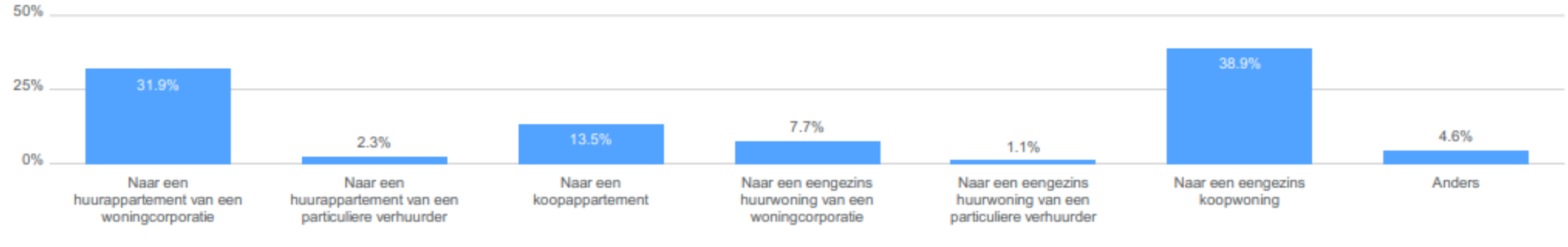
Monitoring van behoefte/ vraag, migratie, en realisatie!!!

Ben je binnen nu en 2 jaar op zoek naar een andere woning?



Observaties	
Totaal	**798**
Ja	78.2%
Nee	21.8%

Woonwens NU



Observaties

Totaal **614**

Woonwens over 10 jaar



Observaties

Totaal **777**

Wonen in de lokale context...

Woonwaard en Woonstichting Langedijk



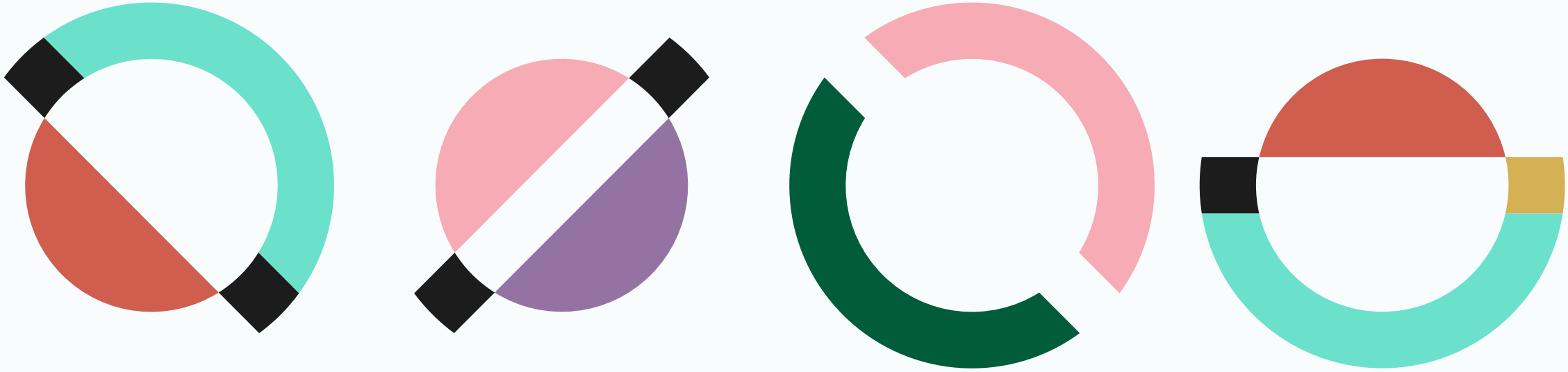
Duurzame ontwikkeling van Dijk en waard

12 september 2023

Woonstichting Langedijk
Woonwaard

Gedifferentieerde wooncomplexen en een leefbare woonomgeving maken een thuis!

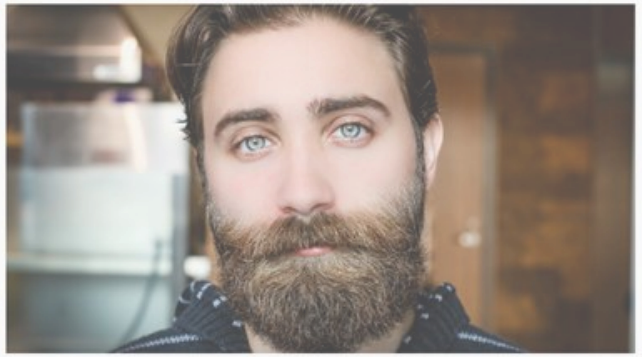
Voorbeeld De Klamp





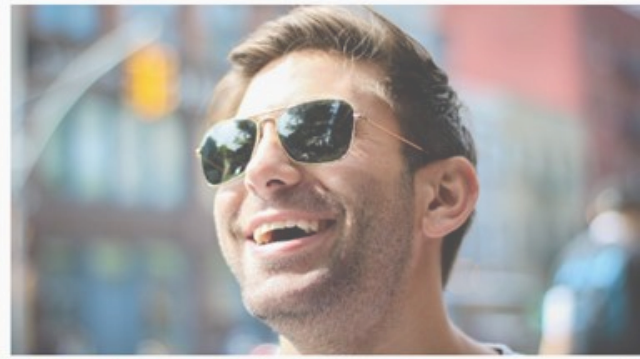
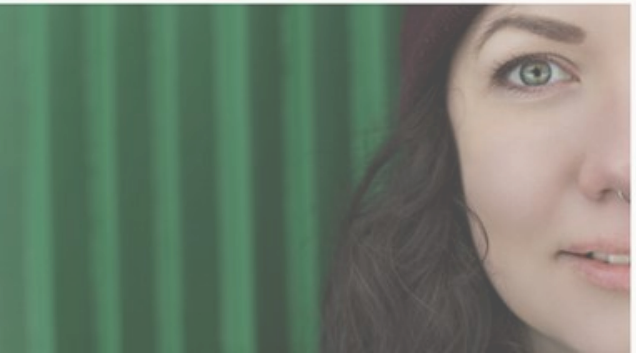













Conclusie

- Gedifferentieerde aanpak van wooncomplexen geeft gedifferentieerde buurten en een ongedeelde gemeente
- Wonen is meer dan een woning. De zorg voor een duurzame leefomgeving maakt je woning een thuis.
- Samenwerken met commerciële ontwikkelaars waar 30% sociale huur wordt toegevoegd geeft een mooie gedifferentieerde aanpak van wooncomplexen
- In nieuwe wijken kan ook een gedifferentieerde aanpak worden gerealiseerd door wooncomplexen met 100% sociale huur en er naast 100% koop of vrije sector huur.

Ambities en speerpunten

Beschikbaarheid (1)

- ✓ Ca 4.000-5.000 woningen bovenop “eigen behoefte” (Nationale woon- en bouwagenda / regionale afspraken)

- ✓ Plancapaciteit is er!
  - ⇒ Grote gebiedsontwikkelingen aanstaande (nabij OV én uitleg)
  - ⇒ Benutten van de kansen voor inbreiding (omgevingsvisie)



Beschikbaarheid (2)

- ✓ Veel appartementen in de programmering, meer dan de trendmatige behoefte ⇒ nu een ‘oplossing’ voor velen!
- ✓ Veel mensen (waaronder lege-nest hh.) wonen niet passend: inzetten op **doorstroming**: appartementen nodig en EGW komen vrij.
- ✓ Betere benutting bestaande woningvoorraad: verkennen woningdelen
- ✓ Toevoegen van flexwoningen, en andere bijzondere producten.

Passendheid en betaalbaarheid (1)

- ✓ In ieder geval 30% v.d. nieuwbouwproductie is sociale huur
- ✓ Volgen woningbehoefteraming t.a.v. middenhuursegment
- ✓ Bijsturen waar het kan, maar met respect voor bestaande afspraken en focus op bouwsnelheid

- ✓ Sturen op programma, langjarige betaalbaarheid, kwaliteit en eigenbewoning: bestemmingsplan en doelgroepenverordening

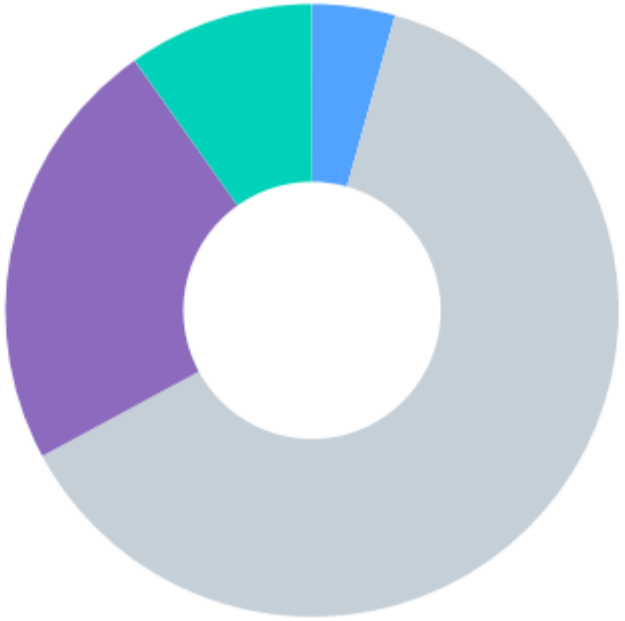
Passendheid en betaalbaarheid (2)

- ✓ Vooralsnog levert elk nieuwbouwproject een bijdrage aan de sociale woningbouwopgave.

⇒ meer op gemeentelijk- en gebiedsniveau sturen: opbouw van de woningvoorraad i.r.t. de gewenste differentiatie van een gebied, wijk of buurt.

- ✓ Een percentage goedkopere koop- en huurwoningen met voorrang toewijzen aan inwoners van Dijk en Waard

De gemeente vindt het belangrijk dat nieuwe woningen snel worden gebouwd, betaalbaar zijn, van goede kwaliteit en duurzaam. Wat vind je hiervan het belangrijkst?



Observaties

Totaal	**754**
Snelheid	4.4%
Betaalbaarheid	62.7%
Kwaliteit (denk aan de oppervlakte, de hoeveelheid kamers of een balkon)	23.1%
Duurzaamheid (denk aan isolatieniveau en elektrisch koken)	9.8%

Leefbaarheid

- ✓ Gebiedsgericht sturen op gedifferentieerde wijken en veerkrachtige complexen: verkennen mogelijkheden sturen op instroom…
- ✓ Bezien algemene voorzieningenniveau i.r.t. groei gemeente (omgevingsvisie)
- ✓ Bestrijding sociale en emotionele eenzaamheid: o.a. ontmoetingsruimtes (omgevingsvisie en woonzorgvisie)
- ✓ Kleine wijkaanpak voor Rivierenwijk/ inzet wijkregie
- ✓ Sturen op goed verhuurderschap

Duurzaamheid

- Basis: Uitvoeringsprogramma CO2-neutraal / Beleidsprogramma Klimaatadaptatie / Nationale prestatieafspraken EFG-labels
- Transitievisie warmte Dijk en Waard (in ontwikkeling)
  - Wijkuitvoeringsplannen
  - Energievoorziening van de toekomst is een uitdaging (stroomnet/ prijs), maar inzicht nodig.
- Compact bouwen uit duurzaamheidsoogpunt
- Klimaatbestendig ontwerp en inrichting van project- en gebiedsontwikkelingen via bestemmingsplannen en gesprek
- Ecologische eisen, gebiedsgericht oplossen

Afsluiting

www.rigo.nl

