Woonagenda 2023-2024 stand van zaken oktober 2023

Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	Eigenaar	Voortgang
Versnellen					
Implementeren programmatische aanpak woningbouw	2023		Door sturing op programmaniveau is het doel om de productie te versnellen. Een doorlopend gesprek over voortgang locaties, potentiele nieuwe locaties en prioriteiten	Ken	Er wordt volop uitvoering gegeven aan het versnellen van de woningbouw. Intern doen we dit door onder meer door de implementatie van projectmatig werken, waarbij wordt toegewerkt naar een heldere afstemming tussen afdelingen en capaciteit. Dit helpt enerzijds om de interne doorlooptijd van een project zo optimaal mogelijk te maken en biedt anderzijds kansen om met de beschikbare capaciteit tegelijkertijd aan een veelvoud aan projecten te werken. Daarnaast zien we de baten van de regionale samenwerking.
Flexwoningen	Opleveren Q4 2023 is niet langer realistisch, nieuwe datum is onbekend		Project flexwonen is beging 2023 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.	Projectleider Inge Klein Gunnewiek	Op 27 juni heeft het college besloten De Eng als nader uit te werken locatie te kiezen voor het flexwoonproject voor een periode van 15 jaar. Een financieel haalbaar plan is binnen deze termijn, met Vivare en de marktpartij waarmee we al enige tijd verkennende gesprekken voeren, niet mogelijk. Zij kiezen voor een permanente kwaliteit woningen, omdat zij gaan voor een goed woon- en leefklimaat. Ook het scenario 15 jaar op De Eng en daarna 15 jaar of permanent op een tweede locatie is financieel niet haalbaar. De investering voor de gemeente Duiven is dermate hoog en de bijdrage die Vivare en marktpartij kunnen doen dermate laag, dat er een verlies resteert van circa 6 miljoen voor gemeente Duiven. Een raadsvoorstel over de huidige inzichten en beschouwing alternatieve locatie ligt voor aan uw raad.
Herijking afwegingskaders woningsplitsing, kleinschalige bouwinitiatieven en functieverandering naar wonen	Q2 2024 wordt Q3 2023		Bestaande beleidsregel geeft een afwegingskader waarbinnen wordt aangegeven hoe de gemeente Duiven 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.	Michel	Herijking is opgestart. Wordt gecombineerd tot breder thema 'Beter benutten bestaande woningvoorraad en kavels', waarin ook woningdelen/kamerbewoning/friendscontracten en alternatieve woonvormen worden meegenomen.
financiele bereikbaarheid					
Onderzoek naar instrumentarium t.b.v. het financieel bereikbaar houden van wonen	afgerond Q4 2023		Opgepakt via zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding.	Dick, Michel en Ken	Beleidsregel zelfbewoningsplicht en antispeculatiebeding is op 24 oktober 2023 door het college vastgesteld. Voor beide gelden voor een termijn van 5 jaar na oplevering van de woning. Vergoeding anti speculatie wordt met 20% per jaar afgebouwd. De beleidsregel is via de algemene kennisgeving wonen met de raad gedeeld.
Procesafspraken					
Halfjaarlijks in de raadscyclus van de voorjaarsnota en begroting rapporteren over gestelde doelen en update bouwprogramma	rondom P&C		Kennisgeving aan gemeenteraad bij VJN en Begroting	Dick	Kennisgeving over de voortgang van de Woonagenda en het woningbouwprogramma is in april en in november 2023 met de gemeenteraad gedeeld. Verder hebben er in april en in oktober 2023 2 informele avonden plaatsgevonden.
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.	Ken	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.	Michel en Lisanne	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.
Bijeenkomst(en) met ontwikkelende partijen en makelaars	Q2 2023 wordt Q4 2023		Inventariseren van "tips en tops" voor de gemeente in het kader van de versnellingsopgave	Ken	Besloten dit niet in Q2 te doen maar onderdeel te laten zijn van de evaluatie woningbouwprogramma. Corporaties worden ook uitgenodigd voor een dergelijke bijeenkomst.
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.	Oscar en Ken	Actuele projectinformatie is te vinden via de interactieve kaart op onze website

Woonagenda 2023-2024 stand van zaken oktober 2023

Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	
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 wordt Q3 2023		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. We gaan in 2023 het gesprek aan over wat we verstaan onder "binding met de gemeente Duiven".	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. Is in uitvoering eerste brief 2023 is 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 en de gemeenteraad heeft op 4 juli gesproken over de ontwerpverordening. 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.
Uitvoering beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers	afgerond		Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers is voor Duiven opgesteld en door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een aantal uitvoeringsaspecten is verbinding met regio (GMR) noodzakelijk. Eerst zullen we criteria uitwerken voor de selectie van maximaal 2 initiatieven per jaar	Er zijn criteria opgesteld waarop de maximaal 2 initiatieven per jaar worden gekozen. Is middels algemene kennisgeving voortgang woonagende met de raad gedeeld.
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 nagenoeg 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 (32 personen) 1e helft 2023 is gehaald door nareizigers te huisvesten en meer dan 10% van de vrijkomende woningen te verhuren aan statushouders en door statushouders te huisvesting in de HAR Gieling. Halen taakstelling (37 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.
zoeklocaties woonwagenstandplaatsen	Q4 2023		Uit onderzoek is gebleken dat er in Duiven een aanvullende behoefte is aan woonwagenstandplaatsen. Voor deze aanvullende behoefte van 4 tot 6 standplaatsen, wordt nu eerst onderzocht of een locatie aansluitend aan de woonwagenlocatie Westsingel kan worden gereserveerd. Daarbij is wel van belang op te merken dat de ontwikkeling van woonwagenstandplaatsen grote financiële uitdagingen kent.	Zoektocht richt zich op de Ploen-noord. Precieze invulling moet verder verkend worden. Kosten van huurwoonwagens zijn vooralsnog een belangrijke sta in de weg. Aanleg/ herinrichtingskosten van de standplaatsen zullen voor rekening van gemeente komen. In het licht hiervan zal door een projectleider een separate projectopdracht geschreven.
Woonzorgvisie	medio 2024		Er gaat een wettelijke verplichting gelden 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

Woonagenda 2023-2024 stand van zaken oktober 2023

Maatregelen	Wanneer?	Resultaat	Informatie	
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 tabel 2 voor nieuwe uitbreidingsplannen en grote locaties (meer dan 20 woningen) in en bij de kern Duiven	doorlopend		Dit streefprogramma wordt bij alle nieuwe locaties gebruikt. Voor Ploen Noord en Plakse Weide is naar aanleiding van andere raadsbesluiten een ander streefprogramma van toepassing. Het streefprogramma wordt in lijn gebracht met de Woondeal 2023.	Streefprogramma is het uitgangspunt bij allen woningbouwlocaties.
Hanteren streefprogramma van tabel 3 voor de inbreidingslocaties en kleinere locaties (<20 woningen) in de kern Duiven	doorlopend		Dit streefprogramma wordt bij alle nieuwe locaties gebruikt en wordt in lijn gebracht met de Woondeal 2023.	Streefprogramma 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 afgerond		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/
Evaluatie woningbouwprogramma	2024		In lijn met de in het coalitieakkoord afgesproken evaluatie van het woningbouwprogramma gaan we 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 september 2023 opgestart.
Maatregelen	**Wanneer?**	**Resultaat**	**Informatie**	
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 Westervoort 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.

Woonagenda 2023-2024 stand van zaken oktober 2023