

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
15 december 2020	D.072471 Z.026250

Voorstel ingebracht door M.A.J.van Ooijen
Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en Ruimte
taakveld

Onderwerp Woningprogramma 2020-2030

Voorgesteld besluit

- 1. Het Woningprogramma 2020 – 2030 vast te stellen waarbij we inzetten op de 4 strategische pijlers:**
 - Meer diversiteit in de woningvoorraad met behoud van ‘dorpse’ kwaliteiten.
 - Bouwen voor de jongere doelgroep.
 - Bouwen voor de oudere doelgroep.
 - Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad huurwoningen.
- 2. De ambitie vast te stellen voor de bouw van 1400 woningen in de periode 2020 – 2030.**
- 3. Het minimale aantal te realiseren sociale huurwoningen te stellen op 20% van het aantal opgeleverde woningen en te streven naar de bouw van 30% sociale huurwoningen (inclusief verkoop van 10 – 15 sociale huurwoningen per jaar).**
- 4. Het minimale aantal te realiseren goedkope koopwoningen <€300.000 vast te stellen op 30% van het aantal opgeleverde woningen.**
- 5. Binnen het totaal aantal te realiseren goedkope koopwoningen uit te gaan van de volgende onderverdeling waarbij het gaat om een volledige woning:**
 - streven naar 2% < €150.000 v.o.n.;
 - 4% €150.000 - €185.000 v.o.n.;
 - 9% €185.000 - €225.000 v.o.n.;
 - 14% €225.000 - €300.000 v.o.n.
- 6. De ambitie uit te spreken om te streven naar de realisatie van 30 – 40% bijzondere woonconcepten in de nieuwe plannen.**
- 7. Het totaal aantal te realiseren woningen per deelgebied vast te stellen op:**
 - Deelgebied Beusichem: 15 -25%
 - Deelgebied Buren: 20 – 30%
 - Deelgebied Maurik: 10 – 20%
 - Deelgebied Lienden: 24- 34%
 - Buitengebied: 6 - 16%
- 8. Het Woningprogramma als één van de bouwstenen te zien van de Omgevingsvisie.**
- 9. Te streven naar een evenwichtige verdeling van woningaantallen en –types binnen de kernen in de deelgebieden.**
- 10. Elke twee jaar de vastgestelde kaders te evalueren.**

Samenvatting van het voorstel

We willen er voor zorgen dat de woningvoorraad in de gemeente Buren zo goed mogelijk aansluit op de vraag naar woningen. Daarvoor stelden we het Woningprogramma 2020 – 2030 op. Dat Woningprogramma geeft richting aan de woningbouw in de gemeente Buren. We zetten daarbij in op:

1. Meer diversiteit in de woningvoorraad met behoud van 'dorpse' kwaliteiten.
We willen woningen en woonconcepten aan de woningvoorraad toevoegen die er nog maar weinig zijn. Een groot deel van de opgave ligt daarmee op bijzondere woonconcepten. Voorbeelden zijn wonen op een landgoed of boerenerf, wonen in een ecowijk, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen in bestaand (verbouwd) vastgoed, wonen in een hof, gelijkvloers wonen, klein wonen (tiny-house).
2. Bouwen van de jongere doelgroep.
We zien dat de jongere doelgroep veel problemen ondervindt om de woning te krijgen die ze graag willen hebben. We willen er voor zorgen dat zij die woning wél kunnen krijgen. We houden daarbij rekening met de diversiteit van deze doelgroep. Zo bouwen we goedkope koopwoningen in diverse prijsklassen, extra sociale huurwoningen, maar kijken we ook naar oplossingen zoals woningsplitsing en (tijdelijk) wonen op het erf van de ouders.
3. Bouwen voor de oudere doelgroep.
Ook bij de oudere doelgroep zien we dat zij in veel gevallen niet de woning kunnen krijgen die ze graag willen. Daardoor stromen zij niet door en komen woningen die voor andere doelgroepen interessant zijn niet vrij. We willen daarom ook extra inzetten op bijvoorbeeld gelijkvloerse woningen en woonconcepten voor ouderen die niet of nauwelijks in de gemeente aanwezig zijn (zoals woonhofjes).
4. Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad huurwoningen.
De sociale voorraad huurwoningen sluit niet goed aan op de vraag. Vernieuwing van die voorraad is daarom van belang. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar huurwoningen. Dat is de reden waarom we inzetten op de bouw van een aanzienlijke hoeveelheid huurwoningen. Bij die vernieuwing hoort ook de verkoop van een deel van de bestaande voorraad huurwoningen. Dat zorgt vervolgens weer voor een (gedeeltelijke) invulling van de vraag naar goedkopere eengezinswoningen.

Het Woningprogramma nemen we ook mee als bouwsteen voor de Omgevingsvisie.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

We legden de visie op wonen in de gemeente Buren vast in de Woonvisie 2014-2020. Een uitvoering van die woonvisie was het document "Bouwen voor behoefte". Daarin beschreven we hoe we de beperkt beschikbare capaciteit aan woningen in de gemeente Buren in wilden zetten. Met de provincie en de regio startten we met het opstellen van een Regionale Woonagenda. Dat deden we op basis van lokale spiegelnotitie die de input waren voor de gesprekken. Inmiddels is duidelijk dat we op basis van Regionale Woonagenda 2020 – 2030 meer ruimte om woningen toe te voegen. Het gaat dan om 1400 woningen in de periode 2020 -2030. Op dit moment hebben we circa 600 woningen in plannen, waardoor we dus extra ruimte hebben voor 800 woningen. De combinatie van die ruimte en de wens om het bestaande beleid van de gemeente op de woningmarkt te evalueren was de aanleiding om een nieuw woningprogramma op te stellen.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Met het Woningprogramma geeft u richting aan de gewenste koers voor wonen in de periode 2020 – 2030. Het college kan dit vervolgens verder invullen. Bij die invulling zullen we kijken naar de mogelijkheden om het Woningprogramma daadwerkelijk te realiseren, de instrumenten die we daarvoor in moeten zetten en de keuzes die we daarvoor moeten maken op andere beleidsvlakken.

We willen zo veel mogelijk aansluiten op de vragen van onze inwoners. We zetten daarbij in op vier strategische pijlers:

- Meer diversiteit in de woningvoorraad met behoud van 'dorpse' kwaliteiten.
- Bouwen van de jongere doelgroep.
- Bouwen voor de oudere doelgroep.

- Aandacht voor betaalbaarheid en vernieuwing van de sociale voorraad huurwoningen.

Op basis van die pijlers komen we tot de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan de woningvoorraad. We werkten deze gewenste toevoeging zo ver mogelijk uit, zodat duidelijk is wat we moeten doen om aan te sluiten op de vraag naar woningen in de gemeente. We willen echter voorkomen dat we de kaders over de toevoeging van woningen zo hard vastleggen dat er geen ruimte meer is om op onvoorziene situaties of ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor de uitvoering van het Woningprogramma is het ook wenselijk om flexibiliteit in te bouwen. Daarom stellen we voor de hoofdlijnen uit het Woningprogramma als hard gegeven vast te stellen en de uitwerking daarvan als streven aan het college mee te geven.

Het aantal te realiseren woningen

Met de regio spraken we in de Regionale Woonagenda af dat we in de periode 2020 – 2030 1400 woningen mogen opleveren. Hiervan hebben we 840 woningen nodig voor de autonome groei. De overige 560 zijn bedoeld voor mensen van buiten de gemeente, waaronder ook mensen die terug keren naar de gemeente Buren.

Sociale huurwoningen

We willen er voor zorgen dat het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Buren minimaal gelijk blijft. Daarvoor is het nodig om 20% van de opgeleverde woningen in de sociale huursector te realiseren. Daarnaast willen we ervoor zorgen dat de sociale huursector ook vernieuwd wordt. Daarom stellen we voor te streven naar de bouw van 30% sociale huurwoningen (inclusief verkoop van 10 – 15 sociale huurwoningen per jaar) in de nieuwe plannen. We hebben daarvoor ook de corporaties nodig. We nemen dit streven dan ook mee bij de prestatie-afspraken die we in 2021 met de corporaties maken. Mochten de verkoopcijfers niet gehaald worden, dan is extra toevoeging van koopwoningen in de prijsklasse €185.000 - €225.000 noodzakelijk.

Goedkope koopwoningen

Naast sociale huurwoningen, bestaat er in de gemeente ook behoefte aan goedkope koopwoningen. We zien hierbij een differentiatie naar prijsklasse. Aanvullend hierop krijgt u op een later moment ook een voorstel om een starterslening in te stellen. Daarmee zorgen we er voor dat starters een grotere stap kunnen maken op de koopwoningmarkt.

Het minimale aantal te realiseren goedkope koopwoningen <€300.000 willen we vaststellen op 30% van de opgeleverde woningen. Binnen het totaal aantal van de te realiseren goedkope koopwoningen gaan van we daarbij uit van de volgende onderverdeling per prijsklasse:

- streven naar 2% < €150.000 v.o.n.;
- 4% €150.000 - €185.000 v.o.n.;
- 9% €185.000 - €225.000 v.o.n.;
- 14% €225.000 - €300.000 v.o.n.

Uitgangspunt hierbij is dat het gaat om een volledige woning. De prijsklasse < €150.000 is een prijsklasse waar het moeilijk zal zijn om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. Daarom stellen we voor het realiseren van de woningen in die prijsklasse als streven op te nemen. Als het niet lukt vraag en aanbod in die klasse af te stemmen, verhogen we het percentage in de prijsklasse tot €185.000 naar 6%.

Bijzondere woonconcepten

We streven er naar om 30 – 40% van de woningen in nieuwe plannen te realiseren als bijzondere woonvorm. Bij bijzondere woonvormen gaat het om woningen die er niet of nauwelijks zijn in de gemeente. Voorbeelden zijn wonen op een landgoed of boeren erf, wonen in een ecowijk, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen in bestaand (verbouwd) vastgoed, wonen in een hof, gelijkvloers wonen, klein wonen (tiny-house). Waar het gaat om bijzondere woonvormen is er vaak sprake van maatwerk. Dat houdt in dat niet zeker is of we dit percentage halen. Wél geeft het aan dat we het van belang vinden dat er in de gemeente Buren ook ruimte is voor mensen die behoefte hebben aan een bijzondere woonvorm. Het geeft ruimte om per kern te bekijken of we daar voldoende animo vinden voor bijvoorbeeld het wonen in een hof, ecowijk of tiny-house. Ook de splitsing van woningen en hergebruik van bestaande gebouwen kan bijdragen aan het realiseren van bijzondere woonconcepten. Projecten die aantoonbaar in de behoefte aan bijzondere woonconcepten voorzien kunnen we hiermee met voorrang oppakken.

Zorgcomplexen zijn geen onderdeel van de regionale afspraken over het aantal te bouwen woningen. Dat houdt in dat deze woningen overal in de gemeente gerealiseerd kunnen worden zonder dat dat ten koste gaat van de afgesproken 1400 woningen. De beoordeling van zorginitiatieven is in veel gevallen maatwerk. Op dit moment zijn we bezig met het verder uitwerken van een regionaal kader voor een aantal onderwerpen, zoals bijvoorbeeld begeleid wonen en maatschappelijke opvang. Toch willen we op het vlak van wonen en zorg al wel een richting aangeven. We willen er voor zorgen dat er continuïteit in de zorg bestaat. Dat houdt in dat nieuwe initiatieven aanvullend moeten zijn op de bestaande voorzieningen. Daarnaast sturen we op de locatie. Zorgdoelgroepen waarvan we het vanuit het oogpunt van zorg en welzijn belangrijk vinden dat ze deel uit maken van de leefgemeenschap (inclusie), huisvesten we in de kernen of aan de rand van een kern. Zorgdoelgroepen die juist baat hebben bij een prikkelarme omgeving huisvesten we in het buitengebied. Samen met de zorgpartijen in de gemeente zullen we hier op een later tijdstip een nadere invulling aan geven.

Differentiatie/Verdeling over de gemeente

We willen zorgen voor een evenwichtige spreiding van de nieuwbouw over de gemeente. Daarbij gaat het om de spreiding over de deelgebieden, maar ook over de kernen. Bij de invulling van nieuwe plannen op kernenniveau moet er sprake kunnen zijn van maatwerk. Daarom stellen we u voor de cijfers hierover als streefcijfers te zien. Wel vragen we u de verdeling over de deelgebieden vast te stellen. Om ook daar voldoende flexibiliteit te hebben, stellen we voor op het niveau van de deelgebieden uit te gaan van onder- en bovenmarges.

Het totaal aantal te realiseren woningen per deelgebied is daarmee:

- Deelgebied Beusichem (Beusichem, Ravenswaay, Zoelmond): 15 -25%
- Deelgebied Buren (Buren, Erichem, Asch, Kerk-Avezaath, Zoelen): 20 – 30%
- Deelgebied Maurik (Maurik, Eck en Wiel, Rijswijk): 10 – 20%
- Deelgebied Lienden (Lienden, Ommeren, Ingen, Lingemeer): 24- 34%
- Buitengebied: 6 - 16%

Vanuit wonen zien we het buitengebied direct aansluitend aan de kernen als onderdeel van de kern.

Voor het buitengebied is het uitgangspunt dat bedrijfswoningen altijd mogelijk blijven. Ook de woningen voor ons beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) stellen we beschikbaar.

De verschillende woningtypes die we in de deelgebieden en kernen willen realiseren zien we hierbij ook als streefcijfer. Uitgangspunt is dat we zorgen voor meer diversiteit. Daarbij hoort ook een onderzoek of we in de gemeente nog een of meer woonwagendplaatsen aan kunnen leggen voor onze inwoners.

Omgevingsvisie

We willen in 2021 de Omgevingsvisie vaststellen. Daarin leggen we de verbinding tussen de verschillende ruimtelijke beleidsvelden. Dat geldt dan ook voor het beleidsveld wonen. Het Woningprogramma is één van de bouwstenen van die Omgevingsvisie. Het Woningprogramma kunnen we op dat moment ook gebruiken als Woonprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Met het Woningprogramma legt u de kaders vast voor het woonbeleid. Het college werkt deze vervolgens uit. Het vastleggen van kaders kan leiden tot starheid in de uitvoering. Door een onderscheid te maken tussen harde kaders en streefcijfers, zorgen we voor een duidelijk kader, maar ook voor flexibiliteit, waardoor beleid en uitvoering beter op elkaar afgestemd zijn. Uiteraard bestaat het risico dat de kaders achteraf toch te strak blijken of dat er juist meer behoefte is aan aanvullende kaderstelling. Op dat moment krijgt u daarvoor een nieuw voorstel.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als u dit beleid niet over neemt, blijven we werken met het verouderde bestaande woonbeleid. We sluiten dan minder aan op de vraag naar woningen van onze inwoners.

5. Is het een begrotingswijziging?

Er is geen sprake van een begrotingswijziging. Uiteraard heeft iedere afzonderlijke toekomstige ontwikkeling wel financiële consequenties. Die brengen we dan separaat in beeld.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Het Woningprogramma vormt het beleidskader voor wonen in de periode 2020 – 2030. Daarmee is het de opvolger van de Woonvisie 2014 – 2020. Een deel van het Woningprogramma nemen we in 2021 op in de Omgevingsvisie. Het uitvoeringsdeel zien we dan als Woonprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet, Mocht bij het proces om te komen tot een Omgevingsvisie blijken dat we aanvullend beleid op het gebied van wonen nodig hebben, dan leggen we dat uiteraard aan u voor.

Met de Regio Rivierenland maakten we afspraken over 1400 op te leveren woningen in de periode 2020 – 2030. Dat deden we in de Regionale Woonagenda. Het aantal van 1400 op te leveren woningen is gelijk aan het aantal woningen zoals opgenomen in ons Woningprogramma 2020 - 2030.

7. Duurzaamheid

Vanuit wonen en woningbehoefte is de bereikbaarheid van woningen erg belangrijk. Vooral voor de koopwoningen in het lagere prijssegment kunnen extra eisen er voor zorgen dat de woningen niet meer bereikbaar zijn. Toch is het wenselijk dat de woningvoorraad in de gemeente duurzamer wordt. Bij nieuwbouw zien we dat de wetgeving daar al zorgt voor een grote slag in de verduurzaming. Ook zien we dat er steeds meer ontwikkelende partijen en aannemers zijn die duurzaamheid belangrijk vinden en daarop inzetten. Zeker bij de partijen die zich richten op modulair bouwen is daarvan sprake. Door vernieuwing van de voorraad sociale huurwoningen zorgen we er ook voor dat ook in die sector een slag gemaakt wordt. Bij woningaanpassing en de aankoop van een bestaande woning, zijn het vaak de nieuwe eigenaars die de woning verduurzamen. Ook woningsplitsing kan er voor zorgen dat er in oude, minder duurzame panden mogelijkheden ontstaan om de woning duurzamer te maken. Prettig wonen gaat uiteraard niet alleen over de woning. Ook een goede inrichting van de woonomgeving is van belang. Dit houdt in dat er bij de inrichting van nieuwe plannen ook rekening gehouden moet worden met het voorkomen van droogte, wateroverlast en hittestress. Deze plannen moeten dan ook klimaatbestendig ingericht worden.

8. Effectmeting, planning en evaluatie

Als u het Woningprogramma 2020 – 2030 vast stelt, moeten we bepalen op welke manier we dat kunnen realiseren. Er lopen immers al verschillende plannen waarin we vergaande afspraken maakten. Bij die plannen kijken we in hoeverre we deze nog aan kunnen laten sluiten op het nieuwe Woningprogramma. Voor nieuwe plannen passen we het Woningprogramma uiteraard direct toe. Daarnaast maken we jaarlijks een overzicht waarin we de realisatie van woningen afzetten tegen het Woningprogramma.

Uiteraard blijft de woningmarkt in beweging. Dat houdt in dat we blijven monitoren of de afspraken die we maakten uitvoerbaar zijn en passen bij die veranderende woningmarkt. Als daaruit blijkt dat er aanpassing van het Woningprogramma noodzakelijk is, leggen we daarover een voorstel aan u voor. Elke twee jaar evalueren we de vastgestelde kaders.

Het beleid voor de huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten die werken bij bedrijven in de gemeente Buren pakten we op in het kader van de Omgevingswet. U krijgt daarover begin 2020 een voorstel.

9. Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Uiteraard heeft iedere afzonderlijke toekomstige ontwikkeling wel financiële consequenties. Die brengen we dan separaat in beeld.

10. Communicatie

We stuurden de corporaties het voorgesteld besluit. Zij konden zich op hoofdlijnen vinden in dit besluit. Na uw besluit over het Woningprogramma starten we het gesprek met de corporaties om te komen tot de prestatie-afspraken 2021-2025.

De inwoners die meegedaan hebben aan de dorpsconsultaties, sturen we een verslag daarvan. We laten hen ook weten op welke manier we met de uitkomsten om gegaan zijn.

Het Woningprogramma publiceren we op www.overheid.nl. Daarnaast geven we hieraan aandacht via social media.

Voor de lopende projecten bekijken we of het Woningprogramma gevolgen heeft voor die projecten. Waar dat het geval is, communiceren we daarover met de initiatiefnemers. Dat doen we op projectniveau.

De bekende ontwikkelaars in de gemeente sturen we het Woningprogramma na vaststelling toe. Op die manier weten zij wat de inzet is van de gemeente bij nieuwe woningbouwplannen. Ook kunnen zij daarover een gesprek in laten plannen met de wethouder Wonen.

11. Burgerparticipatie

We gebruikten diverse informatiebronnen om te komen tot het woningprogramma, namelijk:

- Enquête onder alle inwoners
- Verdiepingsronde met inwoners
- Dorpsgesprekken die we voerden in het kader van de Omgevingsvisie
- Gesprekken corporaties Thius en KleurrijkWonen
- Gesprek met de Jongerenraad
- Demografische gegevens

12. Deregulering

Het Woningprogramma bevat meer kaders om te kunnen sturen op een goede invulling van de woonbehoefte van onze inwoners. Het biedt echter ook duidelijkheid aan initiatiefnemers.

13. Achtergrondinformatie

Spiegelnotitie

Regionale Woonagenda 2020 - 2030

Bijlagen:

- Raadsbesluit
- Woningprogramma 2020 - 2030

Inlichtingen bij:

Naam	M.A.J. van Ooijen
Team	Ruimte