

Onderwerp: Uitgangspuntennotitie Woonagenda 2025

Ons kenmerk: 20RV000124

Nummer:

Elst, 22 december 2020

AAN DE RAAD

## 1. Voorstel

De Uitgangspuntennotitie voor de Woonagenda 2025 vaststellen, met daarin de belangrijkste (woon)opgaven tot en met 2025:

- Sturing op voorraadstrategie: substantiële bijdrage leveren aan (regionale) woningbouwopgave
- Focus op de bestaande woningvoorraad
- Nadruk op betaalbaar, meer aandacht voor (bijzondere) doelgroepen
- Aandacht voor combinaties van wonen en zorg in relatie tot leefbaarheid

## 2. Inleiding

Het opstellen van een woonvisie is niet wettelijk verplicht. Gemeenten dienen echter wel over een woonvisie te beschikken om corporaties te kunnen houden aan hun wettelijke verplichting om het volkshuisvestingsbeleid uit te voeren (via prestatieafspraken). Zonder woonvisie heeft een gemeente ook geen basis om bij geschillen de hulp van de minister in te roepen. De minister gaat er daarom redelijkerwijze van uit dat elke gemeente een woonvisie opstelt. Beleid op het terrein van wonen schept bovendien helderheid. Het zorgt er voor dat de neuzen dezelfde kant op staan, waardoor beslissingen makkelijker gemaakt en onderbouwd kunnen worden.

In mei 2020 stemden we als college in met de evaluatie van de Woonagenda 2020 en informeerden we uw raad hierover. In de evaluatie werd duidelijk dat de woningmarkt aan grote veranderingen onderhevig is, waardoor actualisatie van het beleid op een aantal thema's als noodzakelijk wordt gezien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de huidige krapte op de woningmarkt en demografische ontwikkelingen. Maar ook regionale en landelijke ontwikkelingen vragen om een lokale vertaling in beleid.

De uitgangspuntennotitie Woonagenda 2025 die nu voorligt is het resultaat van de evaluatie van de Woonagenda 2020, van gesprekken met onze woonpartners in een stakeholdersbijeenkomst op 1 oktober 2020, van een gesprek met de woningcorporaties over de opgaven op 6 oktober 2020. Bovendien is het gebaseerd op een beleidsinventarisatie en analyse, aangevuld met actueel woonbehoefteonderzoek. Het geeft u de gelegenheid om nu, aan de voorkant van het proces, richting en uitgangspunten mee te geven voor nadere uitwerking van de opgaven in de Woonagenda 2025.

## 3. Doel en beoogd effect

Het doel is het vaststellen van de richting voor de nieuwe Woonagenda 2025 door het benoemen en beschrijven van de belangrijkste uitgangspunten. Dit als belangrijke basis voor nadere uitwerking in de nieuwe Woonagenda 2025. Met als uiteindelijk beoogd effect meer passende woningen in Overbetuwe.

## 4. Argumenten

*1.1 Door continueren van regie op het woningbouwprogramma blijven we de markt uitdagen.*

Tussen 2019 en 2030 is er in Overbetuwe behoefte aan circa 2.000 nieuwe woningen. Daarbij houden we in programmering rekening met 30% extra (inspelen op planuitval en vertraging) én houden we rekening met realisatie van nieuwe woningen in 2019 en de lopende projecten (het huidige woningbouwprogramma, inclusief versnellingslocaties). Het streefprogramma is een vertaling van deze woningbehoefte naar diverse categorieën koop en huur. Dit is een belangrijke basis voor onze systematiek van woningbouwprioritering. Hiermee wordt op het thema nieuwbouw dus alvast een eerste uitwerking van dit uitgangspunt gegeven, zodat hier straks in de Woonagenda 2025 concrete acties aan gekoppeld kunnen worden. En we marktpartijen ook in de tussentijd blijven uitdagen om initiatieven in te dienen – en te realiseren - die aan de actuele woningbehoefte én de eventuele extra opgave uit de regio voldoen.

*1.2 Om onze duurzaamheidsambities te behalen moeten we extra inzetten op energiebesparing en duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande voorraad.*

De uitgangspuntennotitie geeft daarom richting aan 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. We sluiten hierbij aan op de Transitievisie Warmte.

*1.3 Nadruk op zowel realisatie als op behoud van het betaalbare segment is gewenst.*

Kijkend naar de reguliere woningbehoefte ligt er een behoorlijke opgave in het betaalbare segment, zowel als het gaat om koop als om huur. Een deel van deze behoefte wordt ingevuld door lopende projecten, waar de nadruk ligt op (snelle) realisatie. Voor het overige deel vraagt dit om ruimte in nieuwe initiatieven. Daarnaast zien we een toenemende vraag naar betaalbare woningen voor bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten of spoedzoekers/flexwoners. Iedere doelgroep kent een eigen specifieke woonvraag. In de Woonagenda 2025 hebben we aandacht voor deze specifieke woonvragen en verkennen we de mogelijkheden om deze doelgroepen te mengen in huisvesting.

*1.4 Er liggen diverse opgaven op het gebied van wonen en zorg.*

De gemeente pakt de regierol in het faciliteren van initiatieven op het gebied van Wonen en Zorg en legt hierbij de relatie tussen wonen en het sociaal domein. Met name op het gebied van beschermd wonen en maatschappelijke opvang wordt in de Woonagenda 2025 ingezet op (een versnelde) realisatie van uitstroombmogelijkheden met een koppeling naar de leefbaarheid in de wijken. Ook is er behoefte aan een woonzorganalyse, die ons meer inzicht geeft in vraag en aanbod en helpt bij het opstellen van een duidelijke woonzorgvisie.

## **5. Kanttekeningen en risico's**

Geen

## **6. Financiën**

Aan dit raadsvoorstel zijn geen directe investeringsverzoeken of financiële consequenties gekoppeld.

## **7. Vervolg**

### *Planning*

Na vaststelling van de uitgangspuntennotitie gaan we – samen met onze woonpartners - aan de slag met nadere uitwerking van de uitgangspunten en opgaven in de Woonagenda 2025, inclusief bijbehorend uitvoeringsprogramma. Naar verwachting bieden we u de Woonagenda 2025 dan medio 2021 ter besluitvorming aan.

### *Communicatie*

