

De gemeenteraad van Wijchen

17 1 1086 Ruimte en Milieu

Beslisnota

Woonvisie "Thuis in Wijchen"

Wijchen, 18 april 2017

Geachte leden van de raad,

Beslispunten

1. In te stemmen met de woonvisie "Thuis in Wijchen" als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot 2025.
2. In te stemmen met de twee principes voor het richtinggevend kader:
 - Versterk het thuisgevoel!
 - Kijk verder dan de trends van nu!

En in te stemmen met de vijf opgaven waar de woonvisie verder op is gebaseerd, te weten:

- Wijken en dorpen met identiteit.
 - Focus op bestaande woningvoorraad.
 - Passende kwaliteit van het wonen voor iedereen.
 - Bewust wonen.
 - Flexibel en samen.
3. In te stemmen met een focus op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag.
 - Daarmee in te stemmen met een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn.
 - Daarmee in te stemmen met een focus op de toevoeging aan de woningvoorraad van circa:
 - 50 tot 100 vrije sector huurwoningen
 - 100 tot 150 sociale sector huurwoningen
 - 30 tot 50 huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar
 - 25 tot 75 betaalbare koopwoningen
 - 100 'beschut wonen'¹ woningen
 - Daarmee in te stemmen met behoud van de norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven En dat aan te scherpen tot maximaal 4 woningen.

4. In te stemmen met de volgende kwalitatieve uitgangspunten bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad:
- De (lokale) behoefte is leidend.
Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.
 - Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp.
Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit.
 - Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
 - Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur.
Dat vergroot de kansen om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag en innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen.
 - Type woningen en woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur.
 - Waar mogelijk energieneutraal en gasloos.
 - Nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbetert.
 - flexibele woonconcepten zijn mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.

Inleiding

Deze woonvisie geeft een heldere koers en biedt noodzakelijke flexibiliteit.

Per 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. Onderdeel hiervan is dat de gemeente een meer sturende rol krijgt bij het maken van de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Daarvoor hebben we een actuele en concrete woonvisie nodig. Ook vanwege nieuwe ontwikkelingen was een nieuwe visie op wonen gewenst. Zo is de wet- en regelgeving in de sociale huursector sterk gewijzigd en is in de zorgsector flink ingezet op langer thuis wonen.

In de woonvisie geven we de richting aan: 'hier gaan we voor'. Dat hebben we op basis van een participatieproces gedaan. Zowel inwoners uit de hele gemeente als organisaties die met wonen in Wijchen te maken hebben, zijn betrokken bij de totstandkoming van deze woonvisie. Dat hebben we niet alleen gedaan om tot een goede visie te komen, maar ook om tot een uitvoerbare visie te komen. Een visie waarin mensen en organisaties zich herkennen en waar zij zelf ook achter staan.

Een gedragen visie komt ook ten goede aan de uitvoering ervan. Wonen is een zeer breed (beleids)terrein en raakt dan ook aan heel veel onderwerpen en mensen. Om echt wat te bereiken en het goede wonen in Wijchen te koesteren en versterken, is het nodig dat we een gezamenlijke stip op de horizon zetten. Dat hebben we met deze woonvisie gedaan. Daarmee geven we het startsein voor de uitvoering. Nu duidelijker is waar we op sturen en waarom we dat doen, kunnen we een groter effect bereiken. Dat leidt er toe dat iedereen in Wijchen zich thuis (blijft) voelt(en)!

Om de gezamenlijke stip te behouden en daarmee de kans op gezamenlijke uitvoer te vergroten, zijn monitoren, evaluatie en bijstelling belangrijk. Daarmee kunnen we inspelen op veranderingen. Bijvoorbeeld veranderingen op de woningmarkt, in de wetgeving of tussen betrokken partijen. Daarom wordt de Wijchense woonagenda, die terug te vinden is in de woonvisie, samen met onze partners en bewoners verder uitgewerkt. En komt er een jaarlijkse woonevaluatie, waarbij we bekijken of we op het goede spoor zitten en wat daar voor nodig is. Daarnaast maken we jaarlijks prestatieafspraken met corporaties en huurders. En stellen we jaarlijks onze afspraken met de provincie en buurgemeenten bij.

Beoogd effect

Met deze visie verwachten we een positief effect op de mate waarin we passend wonen, de mate waarin we prettig wonen en de mate waarin we efficiënter werken aan deze beoogde effecten. Onder anderen door nauwe samenwerking met bewoners, partners op het terrein van wonen, de gemeenten in onze regio en de provincie.

Argumenten

- 1.1 Bij vaststelling beschikken we over een concreet en actueel woonbeleid dat aansluit op de laatste ontwikkelingen en inzichten van de woningmarkt. Zo kunnen we de juiste acties inzetten en prestatieafspraken maken met de lokale woningcorporaties. Zo is het ook in 2025 goed wonen in Wijchen.
- 2.1 De twee leidende principes en vijf opgaves (de bouwstenen) zijn opgehaald uit de kennissessies met stakeholders en bewoners. De principes en bouwstenen samen hebben deze woonvisie gevormd.
- 3.1 Om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente voor iedereen te zijn, zien we opgaven voor een aantal specifieke groepen mensen. Zo zien we een trek uit Wijchen van jongeren. Door meer geschikte woningen beschikbaar te hebben voor jongeren en starters, hopen we jongeren te verleiden om in Wijchen te blijven of naar Wijchen (terug) te komen.
- 3.2 Een grotere groep mensen valt tussen wal en schip in als het gaat om een goede en betaalbare woning. Zij komen minder gemakkelijk in aanmerking voor een sociale huurwoning, onder anderen omdat de corporaties passend moeten toewijzen. Daarom is een toename van de vrije sector huur gewenst, met name voor de één- en tweepersoons huishoudens met een (lager) middeninkomen.
- 3.3 Naast het perspectief van betaalbaarheid stellen hechten steeds meer mensen waarde aan flexibel wonen. Verschijnselen als tijdelijke arbeidscontracten en plaats- en tijdonafhankelijk werken, dragen hier aan bij. Mede voor deze groep is er behoefte aan meer vrije sector- en sociale huurwoningen en nieuwe woonvormen, al dan niet tijdelijk van aard.

- 3.4 Wijchen vergrijst. Daarom moeten we zorgen voor voldoende woningen en typen woningen die passen bij de vraag van vitale senioren en mensen met een zorgvraag. Het type woning dat hier vooral voor nodig is en waar Wijchen er nu te weinig van heeft, zijn kleinere (en vaak goedkopere) woningen, voor één en tweepersoonshuishoudens. Deze zijn zowel voor jongeren, middeninkomens, (vitale) senioren, als mensen met een zorgvraag geschikt. Daarnaast vraagt dat om meer woningen van het type 'beschut wonen'. Hierbij liggen woningen dichtbij zorg- en ondersteuningsvoorzieningen.
- 3.5 Zowel permanente toevoegingen aan de woningvoorraad als tijdelijke en flexibele toevoegingen zijn mogelijk. Daarmee kunnen we de plannen verwezenlijken en spelen we op tijd in op het krimpscenario dat vermoedelijk na 2030 optreedt.
- 3.6 Op basis van de huishoudensprognoses kan voorspeld worden waar in de toekomst woonbehoeften liggen. Omdat we als uitgangspunt hebben dat we verder moeten kijken dan de trends van nu, zijn deze prognoses 'slechts' leidraad. Wat telt is dat de kwaliteit van de woningvoorraad vooruit gaat. Per locatie kunnen de behoeften en de mogelijkheden verschillen. Met behulp van deze globale behoeften kunnen we afwegen welke typen woningen het hardst nodig zijn. Op basis van de omstandigheden van het plan, zoals de locatie, en op basis van de globale behoeften kunnen we zo een overwogen keuze maken.
- 3.7 We behouden in de programmering 10% ruimte beschikbaar voor kleinschalige (particuliere) initiatieven. Door een bovengrens van maximaal 4 woningen vast te stellen, is een betere afweging van de verschillende initiatieven mogelijk en wordt de ruimte daadwerkelijk gereserveerd voor kleinschalige initiatieven.
- 4.1 Met deze uitgangspunten stimuleren we een woningvoorraad die in balans is. Doordat het volgen en hanteren van deze punten bijdraagt aan:
1. Voldoende woningen.
 2. Meer evenwicht in het aantal geschikte woningen voor: jongeren, middeninkomens en vitale senioren en mensen met een zorgvraag.
 3. Meer diversiteit in de voorraad: toevoegen wat er nu nog (weinig) is.
 4. Verduurzaming van de voorraad: energetisch en levensloopgeschikter.

Kanttekeningen

- 3.1 Uiteraard zijn jongeren niet alleen met een geschikte en betaalbare woning voor Wijchen te winnen. Zoals ook in de woonvisie staat aangegeven, hangt woonbeleid met vele andere beleidsvelden samen. Een integrale kijk naar de (woon)wensen van mensen is daarom nodig om bijvoorbeeld jongeren in Wijchen te houden of aan te trekken. Zo moet het voorzieningenniveau ook van een bepaalde kwaliteit zijn en hechten jongeren van deze

generatie mogelijk aan andere waarden. Daarom is onder andere onderzoek naar de (woon)behoeften van (Wijchense) jongeren onderdeel van het actieprogramma in 2017 en 2018.

- 3.2 Om voldoende woningen toe te voegen is er afstemming met de provincie en de regiogemeenten nodig. Via de zogenaamde contingentering wordt bepaald met hoeveel woningen gemeenten tot aan 2025 de woningvoorraad mogen uitbreiden. In de bepalingen voor Wijchen gaan we nu uit van 843 woningen. De huidige woningbouwplannen voorzien al in 725 woningen. De ruimte die er nog over is, is gedeeltelijk toegekend aan kleinschalige initiatieven. Daarnaast geven we in argument 3.5 aan dat ook tijdelijke en flexibele woningen een oplossing kunnen bieden. Tot slot is het goed om meer contingent te hebben zodat er ruimte is voor (nieuwe) initiatieven die een kwalitatieve verbetering voor het gebied brengen.

Financiën

De financiële consequenties zijn in de begroting verwerkt. Nieuwe voorstellen die zullen voortkomen uit de woonvisie (zoals de blijverslening) zullen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Uitvoering

Na besluitvorming door de raad zullen wij samen met alle stakeholders en bewoners de handschoenen oppakken om uitvoering te geven aan de ambities in de woonvisie. Daarvoor hebben we als gemeente al een eerste voorzet gedaan door aan te geven waar wij als gemeente op de Wijchense Woonagenda op inzetten.

Burgerparticipatie

Zowel inwoners als organisaties hebben volop meegedacht en gedaan om deze woonvisie van input te voorzien. Vanaf een blanco vel, waar zelfs geen thema's op waren bepaald, hebben de betrokken mensen aangegeven wat er volgens hen op dat vel moest ontstaan. Dat hebben we in de loop van de tijd getrechterd en geanalyseerd tot deze visie. Na besluitvorming door het college is de woonvisie gelijktijdig aan alle betrokkenen toegestuurd. Zo weten zij wat er uit het participatietraject, waar zij aan hebben bijgedragen, is voortgekomen. En kunnen zij nog schriftelijk of door middel van inspraak, hun reactie geven op de woonvisie.

De woonvisie komt ook digitaal beschikbaar, waarbij de indeling en vormgeving herkenbaar is voor iedereen die heeft meegewerkt aan de woonvisie. Dit was een nadrukkelijk verzoek van de betrokkenen.

Bijlagen

1. Woonvisie "Thuis voelen begint met visie"

Gerelateerde stukken

Nvt

Burgemeester en wethouders van Wijchen,
De Secretaris, De Burgemeester,

De gemeenteraad van Wijchen

16 1 1086 Ruimte en Milieu

Raadsbesluit

Woonvisie "Thuis in Wijchen"

De raad van de gemeente Wijchen;

Gelet op:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van:
18 april 2017.

besluit:

Beslispunten

1. In te stemmen met de woonvisie "Thuis in Wijchen" als richtinggevend kader voor het woonbeleid tot 2025.
2. In te stemmen met de twee principes voor het richtinggevend kader:
 - Versterk het thuisgevoel!
 - Kijk verder dan de trends van nu!

En in te stemmen met de vijf opgaven waar de woonvisie verder op is gebaseerd, te weten:

- Wijken en dorpen met identiteit.
 - Focus op bestaande woningvoorraad.
 - Passende kwaliteit van het wonen voor iedereen.
 - Bewust wonen.
 - Flexibel en samen.
3. In te stemmen met een focus op de doelgroep van jongeren (tot 23 jaar), sociale huur, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag.
 - Daarmee in te stemmen met een focus op de realisatie van meer kleine en goedkope woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit betreft zowel koop- als huurwoningen en deze kunnen flexibel van aard zijn.
 - Daarmee in te stemmen met een focus op de toevoeging aan de woningvoorraad van circa:
 - 50 tot 100 vrije sector huurwoningen
 - 100 tot 150 sociale sector huurwoningen
 - 30 tot 50 huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar
 - 25 tot 75 betaalbare koopwoningen
 - 100 'beschut wonen'ⁱⁱ woningen

- Daarmee in te stemmen met behoud van de norm om 10% van het contingent te reserveren voor kleinschalige woningbouwinitiatieven En dat aan te scherpen tot maximaal 4 woningen.
4. In te stemmen met de volgende kwalitatieve uitgangspunten bij toevoegingen of veranderingen aan de voorraad:
- De (lokale) behoefte is leidend.
Plannen moeten in aantallen én programmering aansluiten bij de behoefte.
 - Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het om zowel de ruimtelijke kwaliteit als de sociale kwaliteit.
 - Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
 - Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kansen om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag en innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen.
 - Type woningen en woonvormen die er nu nog niet of onvoldoende zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur.
 - Waar mogelijk energieneutraal en gasloos.
 - Nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbeterd.
 - flexibele woonconcepten zijn mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van d.d.

De voorzitter,

De griffier,

ⁱ Zie de uitkomsten uit het onderzoek 'Wonen en zorg in de gemeente Wijchen', BMC 2016.