

Onderwerp : "Uitvoeringsprogramma Woningbouw Gemeente Westervoort 2020 - 2024"

Zaak- & documentnr. : Z/20/068596/201467990

Opsteller : Rudi Segers

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Team : RO

Telefoonnr. 06-29593067

Samenvatting

De woningbehoefte en woonopgave is groot en blijft het komende decennia hetzelfde. Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen met het Rijk gesloten om grote woningtekorten aan te pakken. De prognoses tot 2030 en 2040 laten zien dat de groei doorzet en dat zonder een extra stap van alle partijen de woningtekorten in de regio steeds groter worden. Er zijn afspraken gemaakt om sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen bij te bouwen in de regio. In de notitie wordt ingegaan op de woningbouwlocaties die nodig zijn om deze opgave te realiseren. Ook wordt de stand van zaken per ontwikkellocatie beschreven.

Beslispunten

- 1) Vaststellen van het actualiseerde "Uitvoeringsprogramma woningbouw gemeente Westervoort 2020 – 2024"
- 2) Akkoord te gaan met het verkennen van de nieuwe locaties voor woningbouw.

Aanleiding

Op 4 februari 2019 heeft uw gemeenteraad de woningbouwnotitie 2018 – 2027 vastgesteld. De woningbouwnotitie beschrijft hoeveel nieuwe woningen in de gemeente gebouwd moeten worden om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen. Het programma geeft aan in welke mate bestaande en al lopende plannen daaraan bijdragen.

Nu blijkt op basis van het woningmarktonderzoek 2019 dat de aanvullende woningbehoefte groter is dan waar in de woningbouwnotitie 2018-2027 rekening mee werd gehouden. In deze notitie wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en prioritering van de plannen en welke nieuwe plannen nodig zijn om in de periode 2020 – 2024 te kunnen voldoen aan de woningbehoefte in Westervoort.

Planning

Voor het nemen van dit raadsbesluit is geen wettelijke termijn. Het communicatietraject voor met name het verkennen van de nieuwe ontwikkellocaties zal opgestart worden direct nadat uw gemeenteraad het hiermee akkoord is gegaan.

Beoogd effect

Het "Uitvoeringsprogramma woningbouw in de gemeente Westervoort 2020 – 2024" vast te stellen en akkoord te gaan met het verkennen van de nieuwe locaties, zodat verder

uitvoering gegeven kan worden aan het woningbouwprogramma en de ontwikkeling van de genoemde locaties.

Westervoort heeft een woningbestand met een disproportioneel hoog percentage goedkope woningen. Dit uitvoeringsprogramma past in de opdracht dit woningbestand meer in evenwicht te brengen. Dit wordt bereikt door zwaartepuntmatig in te zetten op betaalbare koop een midden dure en dure woningen.

Argumenten

1.1 Het uitvoeringsprogramma is de actualisatie van de woningbouwnotitie 2018 – 2027 en beschrijft welke ontwikkellocaties benodigd zijn de komende jaren om in de woonbehoefte van Westervoort te kunnen voorzien.

Op 4 maart 2020 is zoals gezegd de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen met het Rijk gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt om sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen bij te bouwen in de regio. Voor Westervoort en Doesburg is, gelet op de al aanwezig grote voorraad aan betaalbare koop, ruimte om juist ook duurdere woningen aan de voorraad toe te voegen. Bij toekomstige nieuwbouwplannen wordt vooral ingezet op betaalbare koop tot € 310.000,00 (NHG-grens) en midden dure en dure woningen zodat een evenwichtigere opbouw van het woningbestand van geheel Westervoort ontstaat. Dit wordt verder uitgewerkt in de omgevingsvisie en de woonvisie. Ten aanzien van de sociale huurwoningen zijn we samen met Vivare aan het onderzoeken hoe we goed en betaalbaar wonen realiseren voor mensen die dat nodig hebben.

We zien ook in de sociale huur een toenemend aantal één- en tweepersoonshuishoudens in de woningen en onder de woningzoekenden. Dit terwijl de bestaande woningvoorraad sociale huur vooral bestaat uit eengezinswoningen. Samen met Vivare kijken we dan ook hoe we nieuwe woningen voor 1 en 2 persoonshuishoudens kunnen toevoegen en (op termijn) een deel van de bestaande voorraad eengezinswoningen wellicht in de middel dure huur kunnen brengen. Dit, zodat ook de brede groep middeninkomens die niet meer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, in Westervoort kan blijven wonen. Tegelijkertijd zorgt dit voor meer diversiteit in de bestaande woonbuurten. Deze opgave hebben we ook gezamenlijk vastgelegd in de prestatieafspraken.

Met het ontwikkelen van deze locaties wordt het woningtekort aangepakt en wordt gebouwd voor de doelgroepen waar nu in Westervoort behoefte aan is.

1.2 Uw gemeenteraad heeft op 4 februari 2019 de woningbouwnotitie 2018 – 2027 vastgesteld en wordt hierbij op de hoogte gesteld van het geactualiseerde uitvoeringsprogramma en de nieuwe woonbehoefte de komende jaren.

Met deze notitie wordt inzicht gegeven in de geactualiseerde woningbouwopgave voor Westervoort de komende jaren 2020 – 2024 en hoe hier uitvoering aan gegeven wordt.

2.1 Het uitvoeringsprogramma beschrijft welke nieuwe ontwikkellocaties benodigd zijn de komende jaren om in de woonbehoefte van Westervoort te kunnen voorzien.

De locaties de Clossei en de Klapstraat 185 zijn nieuwe plannen die we willen verkennen als woningbouwlocaties.

2.2 Het definitieve besluit om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuwe locatie waarvoor een nieuw bestemmingsplan benodigd is wordt uiteindelijk voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

Voor het ontwikkelen van veel locaties is een nieuw bestemmingsplan benodigd dat uiteindelijk ter vaststelling wordt voorgelegd aan het college en aan de gemeenteraad. Deze extra woningvraag wordt kwalitatief vormgegeven, zonder dat er te veel concessies moeten worden gedaan aan de woonkwaliteit van bestaande buurten (bij

inbreidingsprojecten) en nieuwe buurten bij nieuwbouw. Met andere woorden het moet ook echt wat toevoegen aan de woonkwaliteiten van de buurten en van Westervoort.

2.3 Door de gemeenteraad in te laten stemmen met het verkennen van de nieuwe locaties kunnen de genoemde locaties verder verkend en ontwikkeld worden

Na instemming door de gemeenteraad kunnen ontwikkelaars van de nieuwe locaties in samenspraak met de gemeente ook gericht het communicatietraject oppakken met omwonenden en belanghebbenden om de locaties daadwerkelijk te gaan verkennen en ontwikkelen. Met de ontwikkeling van de locaties wordt ook rekening gehouden met de aanbevelingen vanuit de “Notitie Sociale Spankracht Westervoort”.

Kanttelingen

1.1 Momenteel wordt er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor Westervoort Noord om inzicht te krijgen in de functionele, ruimtelijke en financiële mogelijkheden van het gebied waarbij ook de sportaccommodaties en omgeving worden betrokken.

Deze haalbaarheidsstudie heeft een relatie met de uitplaatsing van Struyk Verwo en de maatregelen vanuit het rivier klimaatpark en de daaraan gekoppelde bijdragen en mogelijkheden voor ontwikkeling die ontstaan. Belangrijke vragen zijn hierbij:

- Wat zijn de mogelijkheden voor woningbouw;
- Wat kunnen de opbrengsten zijn en wat zijn de kosten;
- Wat zijn de mogelijkheden voor kostenverevening/kostenverhaal op de eigendommen van derden;
- Welke ontwikkelmogelijkheden zijn mogelijk tussen alle denkbare combinaties van ontwikkeling en welke zijn kansrijk;
- Wat zijn de afhankelijkheden en risico's.

De eventuele ontwikkeling op en rondom de sportaccommodaties zal geen gestalte krijgen binnen de reikwijdte van deze notitie die uitgaat van de uitvoering van het woningbouwprogramma tot 2024.

2.1 Wanneer een locatie niet tot ontwikkeling komt zal gezocht moeten worden naar alternatieve locaties.

Wanneer een locatie niet tot ontwikkeling komt dan moet er gezocht worden naar alternatieve locaties om de woningbouwopgave te vervullen en tegemoet te komen aan de woonbehoefte voor de komende 10 jaar in de gemeente Westervoort.

Financiële paragraaf

Per ontwikkellocatie wordt een anterieure overeenkomst en/of een exploitatieplan overeengekomen. In deze overeenkomsten worden verdere afspraken vastgelegd over de samenwerking tussen partijen, kostenverhaal, de rolverdeling en bijdrages maar ook over de wijze waarop de verdere samenwerking, planontwikkeling en realisatie van de woningen binnen het plangebied plaats moeten vinden.

Participatie en communicatie

Per ontwikkellocatie wordt er een communicatietraject opgestart. Omwonenden en belanghebbenden worden hierbij betrokken. Het is maatwerk dus de vorm van de communicatie verschilt per locatie. Het belangrijkste is om omwonenden en belanghebbenden een rol te geven in dit traject. Hoe meer je ze kunt betrekken, hoe beter. Zo komt er ook minder weerstand tegen de plannen. De omwonenden van de nieuw toegevoegde locaties de Clossei en de Klapstraat 185 worden ingelicht over het feit dat de locaties onderzocht worden als mogelijke inbreidingslocatie direct nadat een positief besluit over deze locaties is genomen.

Intergemeentelijke samenwerking

Op 4 maart 2020 is de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen met het Rijk gesloten. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de woningbouwopgave waaraan de gemeente Westervoort ook aan bijdraagt. Ook de Liemerse Woonagenda 2020 – 2025 is inmiddels vastgesteld. Met het uitvoeringsprogramma wordt uitvoering gegeven aan deze intergemeentelijke beleidskaders.

Duurzaamheidsparagraaf

Op de nieuwe woningen die gebouwd gaan worden zijn onderstaande eisen van toepassing:

- De woningen worden minimaal energie neutraal (EPC 0) gebouwd. Dit dient met een berekening (door een hiervoor erkend adviesbureau) bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden aangetoond. Vanaf 1 januari 2021 moet aan de nieuwe BENG-norm worden voldaan. BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en kent een uniforme set parameters.
- Aan de nieuwe, lagere milieuprestatie-eis (MPG) moet worden voldaan, wat betekent dat leveranciers met milieuvriendelijker materialen of productie van materialen werken.
- De woningen worden niet op het gasnet aangesloten.

Bijlagen

201466474 *“Uitvoeringsprogramma Woningbouw gemeente Westervoort 2020 – 2024”*

Westervoort,

Burgemeester en wethouders van Westervoort, 9 november 2020

J. Kersten
Secretaris

drs. A.J. van Hout
Burgemeester