

Onderwerp : Woonvisie Westervoort 2021-2030

Zaak- & documentnr. : Z/20/068371/201510743

Opsteller : Dick Boschman

Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Team : RO

Telefoonnr. (088) 695 3000

Samenvatting

In de vernieuwde Woonvisie 2021-2030 houden we rekening met de nieuwe regionale en subregionale woningmarktgegevens en met de afspraken die hierover zijn gemaakt. We zien nu een grote vraag naar woningen en verwachten op basis van de prognoses dat dit de komende jaren zo blijft. We willen die woningen toevoegen die leiden tot een meer evenwichtige woningvoorraad en een bijhorende meer evenwichtige samenstelling van de bevolking. De thema's en onderwerpen die al in de Woonvisie 2015 aan de orde kwamen blijven overeind en scherpen we aan. In de vernieuwde Woonvisie 2021-2030 besteden we aanvullend aandacht aan de behoefte aan woonvormen met zorg en aan de huisvesting voor arbeidsmigranten, voor woonwagenbewoners en voor mensen die met spoed op zoek zijn naar woonruimte. De nieuwe Woonvisie vervangt de Woningbouwnotitie 2018-2027 en het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024.

Visie:

Westervoort wil haar kwaliteiten als woongemeente koesteren en versterken. We willen de goede kwaliteit van het wonen in een aangename woonomgeving handhaven en verbeteren, zowel voor jong als voor oud, nu en in de toekomst. We willen in het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen.

De kracht van Westervoort is wonen in een dorpse omgeving in een verstedelijkt gebied. Dagelijkse voorzieningen zijn direct beschikbaar in Westervoort, de stedelijke voorzieningen in Arnhem en de landelijke natuur in de regio De Liemers zijn binnen handbereik. Ook de ligging bij de splitsing van de Rijn en de IJssel maken Westervoort een aantrekkelijke woongemeente. We houden dan ook rekening met een blijvende vraag naar woningen vanuit Arnhem.

Er zijn in 2030 voldoende geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen en een aantrekkelijk aanbod voor doorstromers die een stap willen maken in hun wooncarrière. De vergrijzing is op een goede manier gefaciliteerd, waardoor mensen die te maken krijgen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in eigen woning en woonomgeving.

Beslispunten

1. Vast te stellen de Woonvisie Westervoort 2021-2030 met als integraal onderdeel:
 - de Woonagenda: Uitvoeringsprogramma 2021-2022 (Woonvisie hoofdstuk 6)
 - het Woningbouwprogramma 2021 (Woonvisie Bijlage 3)
2. Het college opdracht te geven jaarlijks aan de raad bij de raads cyclus van de voorjaarsnota middels een kennisgeving de voortgang van de gestelde doelen te rapporteren en tevens een update te geven van de Woonagenda en het Woningbouwprogramma.
3. In het verlengde van de notitie sociale spankracht de demografische opbouw van de bevolking versterken door een meer evenwichtige opbouw van de woningvoorraad met meer middeldure en dure woningen.

4. In 2030 zijn er voldoende geschikte woningen voor jongeren die in hun eigen dorp willen blijven wonen en is er een aantrekkelijk aanbod voor doorstromers die een stap willen maken in hun wooncarrière.
5. Voor wat betreft het aantal woningen dat gerealiseerd wordt, is de beschikbare ruimte en de kwaliteit van de plannen leidend, meer dan de feitelijke kwantitatieve behoefte.

Aanleiding

De huidige Woonvisie 2015-2020 van de gemeente Westervoort is vastgesteld in 2015. De daarin vastgelegde visie op het wonen in Westervoort geldt grotendeels nog steeds. Wel is sinds 2015 de woningmarkt sterk veranderd en zijn er nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen beschikbaar gekomen. Verder is er begin maart 2020 een Woondeal gesloten tussen de regio Arnhem-Nijmegen, het rijk en de provincie. Ook is eind 2020 de Liemerse Woonagenda herijkt. Op gemeentelijk niveau ontwikkelden we de afgelopen jaren lokaal beleid onder meer over uitvoering van het woningbouwprogramma in de Woningbouwnotitie 2018-2027 en in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024. Bovendien kreeg in de Woonvisie 2015 een aantal specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen aandacht. Voldoende aanleiding om de Woonvisie 2015 te vernieuwen.

Planning

De Woonvisie Westervoort 2021-2030 heeft een looptijd tot 2030 en wordt desgewenst¹ eerder geactualiseerd. De Woonagenda en het Woningbouwprogramma worden jaarlijks geactualiseerd en ter kennisneming aan uw raad voorgelegd.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de woonvisie 2021-2030 worden de visie op en de ambities met betrekking tot het wonen in Westervoort vernieuwd, de Woonagenda met het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren vastgelegd en het Woningbouwprogramma 2021 vastgesteld.

Argumenten

1.1 We hebben bij de drie centrale thema's ambities geformuleerd die we waar willen maken
We hebben in overleg met de bij het wonen in Westervoort betrokken partijen en aansluitend bij de vorige woonvisie drie centrale thema's benoemd:

1. Kwaliteit bestaande woningen en leefbare wijken
2. Doelgroepen
3. Meer en passende woningen

De ambities die zijn geformuleerd bij de drie centrale thema's zijn uitgewerkt in meer concrete doelen. In de Woonagenda staan de maatregelen en acties opgenomen die we van nu af aan gaan oppakken. Het Woningbouwprogramma tenslotte bevat een overzicht van de plannen die we de komende jaren willen ontwikkelen.

1.2 Grotere woningbouwopgave door nieuwe bevolkingsprognoses en woningbehoefte berekeningen

De meest recente woningbehoefteberekening is die van het regionale woningmarktonderzoek 2019, gebaseerd op de bevolkingsprognose Primos 2019. De in dat onderzoek berekende woningbehoefte voor de gemeente Westervoort is 390 woningen tot 2040, dat betekent 5,8% groei van de woningvoorraad. In de Primosprognoses is voor Westervoort echter onvoldoende rekening gehouden met de immigratie en met de lage woningbouw aantallen van de afgelopen jaren. Wij gaan daarom uit van een gecorrigeerde

¹ Vanwege het beschikbaar komen van nieuwe gegevens die om een update/ actualisatie van de Woonvisie vragen

groei van de woningbehoefte voor Westervoort die gelijk is aan berekende woningbehoefte voor de Liemers als geheel (8,4% groei van de woningvoorraad). Dat betekent dat er tot 2040 een woningbehoefte is van 570 woningen in plaats van 390. In aansluiting op de versnellingsafspraken in de regionale Woondeal Arnhem Nijmegen is in Liemers verband afgesproken dat de gemeenten, en dus ook Westervoort, zorgen voor een plancapaciteit van 130%. Dat betekent dat er tot 2040 voor 740 woningen plannen moeten komen. Gezien de grote druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort zien we de 130% plancapaciteit als een *gewenste nieuwbouw ambitie* als het gaat om het aantal toe te voegen woningen.

1.3 Andere opgaven omdat de bevolkingssamenstelling verandert

De toename van het aantal huishoudens in Westervoort is volledig toe te schrijven aan de groei van het aantal 1-2 persoonshuishoudens. Deze huishoudens ontwikkeling heeft grote consequenties voor de samenstelling van de vraag naar woningen.

1.4 Andere opgaven omdat de woningmarkt sterk is veranderd

Op de woningmarkt is de druk de afgelopen jaren sterk opgelopen. Dat blijkt in de koopsector uit de verkooptijd van een woning die extreem kort geworden is en uit stijgende transactieprizen. Daarnaast wordt een grote vraag naar goedkope koopwoningen (<€ 200.000,-) geconstateerd als gevolg van het ontbreken van doorstromingsmogelijkheden. In de sociale huursector is het aantal vrijkomende woningen al jaren erg laag en het aantal reacties op vrijkomende woningen hoog.

1.5 Meer opgaven in de bestaande woningvoorraad en met betrekking tot leefbaarheid

Het aantal nieuw te bouwen woningen is gering ten opzichte van de bestaande voorraad (8,4% tot 2040), de meeste woningen in Westervoort staan er al. Het is de komende jaren dan ook noodzakelijk voorwaarden te scheppen om de huidige woningvoorraad in Westervoort toekomstbestendig te kunnen maken, kwalitatief verbeteren en optimaal voor de verschillende doelgroepen te kunnen inzetten. Daarnaast werken we aan de leefbaarheid van de wijken.

1.6 Nieuwe doelgroepen: arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, spoedzoekers

In de Woonvisie 2015 kreeg de huisvesting van een aantal specifieke doelgroepen als arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en spoedzoekers geen aandacht. In de vernieuwde woonvisie worden deze doelgroepen wel meegenomen.

1.7 Grote en nieuwe huisvestingsopgaven voor doelgroepen wonen en zorg worden verwacht

Begin 2021 is in De Liemers een onderzoek gestart naar de huisvestingsopgaven voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag/hulp-vraag. Het doel van dit onderzoek is voor deze doelgroepen per gemeente zicht te krijgen op de huidige en toekomstige vraag naar en het huidige aanbod van passende (sociale huur-)woningen en andere benodigde woonvormen. Het gaat hierbij zowel over de aantallen toe te voegen woonvormen als de mogelijkheden binnen de bestaande woningen en woonvormen. Omdat dit onderzoek nog niet helemaal gereed is, zijn de resultaten en de opgaven nog niet verwerkt in deze Woonvisie. Wel is het onderzoek en het vervolg een van de maatregelen in de Woonagenda en zullen de resultaten van het regionale wonen-zorg onderzoek voor de gemeente Westervoort en een voorstel voor de aanpak van deze opgaven via dit uitvoeringsprogramma worden opgepakt en aan uw raad worden voorgelegd.

1.8 Nieuwe afspraken in de Woondeal regio Arnhem Nijmegen

Op 4 maart 2020 is de 'Woondeal regio Arnhem Nijmegen' ondertekend door het Rijk, de provincie Gelderland en de 18 gemeenten uit de regio. Het gaat om een meerjarige samenwerking om meer woningen te bouwen, de excessen op de woningmarkt aan te pakken en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren.

1.9 Aanvullende afspraken Liemerse woonagenda 2020-2025

Met de nieuwe Liemerse Woonagenda: de koers voor 2020-2025 geven de gemeenten in de Liemers (Doesburg, Duiven, Montferland, Westervoort en Zevenaar) uitvoering aan de Woondeal regio Arnhem Nijmegen en zijn er actuele regionale afspraken over woningbouw. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren in de Liemers zijn: voorkomen dat het woningtekort in de Liemers verder oploopt, ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties en behoefte aan betaalbaar wonen. De focus ligt meer op de kwaliteit dan de kwantiteit. De provincie Gelderland heeft de Liemerse Woonagenda 2020 mede ondertekend. De Liemers heeft de ambitie om in afwijking van de Woondeal, maar in aansluiting op de regionale woningbehoefte, om 2/3 deel van de nieuwe woningen een betaalbare woning te laten zijn. Het gaat om sociale huurwoningen, betaalbare koopwoningen met bovengrens van € 250.000,- en middeldure huurwoning met een bovengrens van € 850,-. Uitzondering op het aandeel 2/3 deel betaalbaar vormen Doesburg en Westervoort waar het aandeel goedkope huur- en koopwoningen van oudsher fors is. In deze gemeenten mag het aandeel betaalbaar dus lager zijn.

1.10 Behoeftte aan een actuele Woonagenda

Om de ambities uit de Woonvisie vorm te kunnen geven is voor 2021 en 2022 een uitvoeringsprogramma opgesteld met de korte termijn maatregelen en acties, die jaarlijks wordt geactualiseerd.

1.11 Behoeftte aan een actueel Woningbouwprogramma

De vernieuwde Woonvisie vervangt de Woningbouwnotitie 2018-2027 en het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2024 en legt vast hoeveel woningen er nodig zijn en bevat een overzicht van de plannen die we de komende jaren willen ontwikkelen. We rapporteren aan de gemeenteraad jaarlijks in raadszyclus van de voorjaarsnota middels een kennisgeving de voortgang van de gestelde doelen waaronder de voortgang van de woningbouw en geven een update van het woningbouwprogramma.

3.1/4.1 werken aan meer evenwichtige opbouw en toevoeging van voldoende woningen

Dit past helemaal bij de 3 thema's die de kern van de Woonvisie vormen.

5.1 De beschikbare ruimte en kwaliteit van de plannen is leidend

Het aantal woningen dat nog in Westervoort kan worden toegevoegd is door de fysieke beperkingen van de gemeente beperkt daarom is de ruimtelijke kwaliteit van de plannen leidend ten opzichte van de kwantitatieve behoefte. Deze keuze kan wel van invloed zijn op het behalen van beslip punt 4.

Kantttekeningen

1.1 Afstemming met Omgevingsvisie

We werken momenteel aan de Omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een integrale visie op de hele fysieke leefomgeving voor de middellange en lange termijn. Het omvat bijvoorbeeld de thema's natuur, water, geluid, milieu, verkeer & vervoer en ruimtelijke ontwikkeling. We verwachten dat de omgevingsvisie na de zomer van 2021 ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden. De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie op het gebied van wonen in Westervoort en gericht op de middellange termijn met korte termijn uitvoeringsmaatregelen. Omdat de trajecten van het opstellen van de omgevingsvisie en de woonvisie synchroon lopen is tussentijds afstemming gezocht zodat de inhoud van beide beleidsdocumenten op elkaar is afgestemd.

1.2 Programma Circulaire economie

We werken momenteel binnen het gemeentelijke programma Circulaire Economie aan drie sporen die het wonen in de gemeente raken: energiegebruik- en transitie, klimaatadaptatie en circulariteit.

De aanvullende eisen die vanuit dit programma worden gesteld aan nieuwbouw en de te nemen maatregelen in de bestaande woningen en woonomgeving worden de komende jaren duidelijk. De extra eisen aan nieuwbouw kunnen van invloed zijn op de haalbaarheid van nieuwbouwplannen. Maatregelen in en aan bestaande woningen en in de woonomgeving kunnen leiden tot hogere woonlasten.

1.3 Tijdige beschikbaarheid locaties

De gewenste nieuwbouw ambitie om 740 woningen te willen bouwen tot 2040 met een nadruk op versnellen tot 2025 is een grote opgave. Het vereist dat bekende (inbreidings) plannen waarvoor nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld snel definitief moeten worden gemaakt. Daarnaast moet voor aanvullende woningbouwcapaciteit een haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd voor het gebied Westervoort Noord (zie ook kanttekening 1.1)

1.5 Aanvullende opgaven uit de Liemerse studie Wonen en zorg

De huisvestingsopgaven, die uit het Liemers onderzoek naar wonen en zorg naar voren komen worden meegenomen bij de jaarlijkse evaluatie van de doelen en worden gekoppeld aan de faciliterende zorg- en welzijnsopgaven die onderdeel zijn van het sociaal domein.

1.6 Beschermd wonen en maatschappelijke opvang

Regionaal maken we afspraken om huisvesting voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang meer evenredig te spreiden over alle regio gemeenten. Wat dit precies gaat betekenen wordt de komende tijd in beeld gebracht.

1.7 Uitvoerbaarheid van de Woonagenda

In de Woonagenda is voor de jaren 2021 en 2022 een aantal maatregelen opgenomen die aanvullend zijn op de reguliere huidige werkzaamheden op het gebied van het wonen. Een deel van deze nieuwe maatregelen betreft het onderzoeken van de haalbaarheid en wenselijkheid en eventueel opstellen van nieuw beleid. Het gaat bijvoorbeeld om het beleidskader kamerbewoning en het invoeren van een doelgroepenverordening. Andere aanvullende maatregelen betreffen nieuwe opgaven die voortkomen uit onderzoek (wonen en zorg) of taken die naar de gemeente toekomen (beschermd wonen en maatschappelijke opvang). Tot slot vraagt ook de afstemming met andere beleidsterreinen meer aandacht. Bijvoorbeeld als het gaat om het Programma Circulaire Economie en de aanpak van de leefbaarheid in wijken.

5.1 Grotere woningbouwopgave nog passend bij Westervoort?

De nieuwe woningbouwambitie gebaseerd op Primos 2019 is zeer welkom voor Westervoort. Tot voorkort konden we immers nog maar beperkt woningen toevoegen. Het zijn echter wel grote aantallen woningen en meer dan waar we nu plannen voor in beeld hebben. Gelet op fysieke beperkingen van Westervoort is het de vraag of dergelijke aantallen woningen nog passen bij het uitgangspunt “een goede fysieke leefomgeving”. We denken dat het daarom goed is om bij nieuwe grote locaties² goed te onderzoeken wat het effect op die fysieke leefomgeving is en of er in de nieuwe buurt een duurzaam woonklimaat te realiseren is waar het over 30 jaar nog fijn wonen is en of dit ook geldt voor de bestaande omliggende buurt.

Financiële paragraaf

Voor de uitvoering van de maatregelen uit de Woonagenda zijn voor 2022 naast de bestaande middelen binnen het taakveld wonen extra middelen nodig. Gelet op de ambities uit de nieuwe Woonvisie, de Liemerse Woonagenda en de Woondeal zijn meerjarig extra middelen aan extern advies-, onderzoek, ondersteuning of facilitering van initiatieven nodig ter inschatting ter hoogte van € 15.000 per jaar. In de voorjaarsnota 2021 wordt met het speerpunt ‘Uitvoeren Woonvisie’ voorgesteld dit bedrag voor 2022 beschikbaar te stellen en

² Dit zijn locaties van meer dan 20 woningen die nu nog niet in beeld zijn.

op basis van de voortgang en ontwikkelingen in de voorjaarsnota 2022 te bepalen welke budget per 2023 nodig is. Zonder dit budget kan geen uitvoering gegeven worden aan de genoemde ambities.

Participatie en communicatie

De raad is in september 2020 gevraagd mee te denken over de thema's en onderwerpen voor de geactualiseerde woonvisie. We vroegen inwoners in november en december 2020 door een online enquête³ naar hun mening over de aanpak van de wonen opgaven. Ook de meest bij het wonen in de gemeente Westervoort betrokken partijen vroegen we door deze enquête naar aanvullingen op en aanscherping van de genoemde thema's en onderwerpen. We benaderden hiervoor onder meer woningcorporaties, zorginstellingen, huurdersorganisaties, wijkraden, makelaars, ontwikkelaars en beleggers. De opbrengsten van de enquête (bijlage 07)) zijn gebruikt om de onderwerpen aan te scherpen en de aanpak te concretiseren.

Wij hebben de raad via een kennisgeving in augustus 2020 (bijlage 05) geïnformeerd over het proces om tot de woonvisie 2021-2030 te komen. In september 2020 hebt u een terugmelding gekregen van de informatieve raadsbijeenkomst van 14 september 2020 (bijlage 06). In januari 2021 bent u door portefeuillehouder J. Sluiter via een mailbericht geïnformeerd over de resultaten van de woonenquête onder stakeholders en inwoners (bijlage 08).

De gemeenteraad heeft de motie "Uitvoeringsprogramma woningbouw 2020-2024 – gebruik mogelijkheden Crisis en Herstelwet" aangenomen om:

- Onderzoek te doen naar de mogelijkheden om tijdelijke woonruimte toe te voegen aan de woningvoorraad van Westervoort;
- Onderzoek te doen of de Crisis en Herstelwet mogelijkheden biedt om de woningbouw te versnellen in deze gemeente.

Het college kiest er, in lijn met de kennisgeving (nr. 201458718) van mei 2020, nog steeds voor om onze focus qua (ambtelijke) capaciteit de komende jaren te leggen op het invullen van de structurele woonbehoefte en woningvoorraad. Desalniettemin heeft het college de mogelijkheden van tijdelijke woonruimte (flexwoningen) besproken met een ontwikkelaar en met woningcorporatie Vivare. Het blijkt voor beide erg lastig om tot een sluitende businesscase te komen vanwege de tijdelijkheid. Als de termijn langer wordt dan 10 jaar is een sluitende businesscase eerder mogelijk. Maar omdat dan dezelfde planologische procedures moeten doorlopen als voor permanente woningen en er ook vooral behoefte is aan een vaste uitbreiding van de woningvoorraad, is kiezen voor flexwoningen niet voor de hand liggend. Westervoort heeft ook geen locatie tot haar beschikking waar tijdelijke woningen een tijdelijke invulling kunnen zijn totdat een andere functie gerealiseerd kan worden.

Ten aanzien van het gebruiken van de Crisis en Herstelwet wil het college nog meegeven dat wij te allen tijde de planologische procedure zullen gebruiken die het beste past bij de ontwikkeling. Als we daarvoor gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die deze wet biedt zullen we dat doen.

Hiermee beschouwd het college de motie als afgedaan.

Duurzaamheid

In de Woonvisie Westervoort 2021-2030 is duurzaamheid, via de koppeling met het Programma Circulaire Economie, geborgd.

³ Vanwege de Corona maatregelen hebben we geen fysieke bijeenkomsten kunnen organiseren

Intergemeentelijke samenwerking

Woningmarktonderzoek regio Arnhem Nijmegen (Bijlage 02)

Liemerse woonagenda (Bijlage 03)

Woondeal regio Arnhem Nijmegen (Bijlage 04)

Bijlagen

201510744 – Raadsbesluit Woonvisie Westervoort 2021-2030

201510838 – Bijlage 01 Woonvisie Westervoort 2021-2030

201510749 – Bijlage 02 Woningmarktonderzoek Regio Arnhem Nijmegen

201510750 – Bijlage 03 Liemerse woonagenda de koers voor 2020-2025

201510751 – Bijlage 04 Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

201466736 – Bijlage 05 kennisgeving vernieuwing Woonvisie 25 augustus 2020

201510761 – Bijlage 06 Terugmelding Informatieve raadsbijeenkomst vernieuwing
Woonvisie 14 september 2020

201494762 – Bijlage 07a rapportage woonenquête

201494792 – Bijlage 07b tabellenboek woonenquête

201494931 – Bijlage 08 Resultaten woonenquête

Westervoort, 14 juni 2021

Burgemeester en wethouders van Westervoort,

mr. J. Kersten
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester