

Startnotitie Nota Wonen

november 2019



1. Inleiding

De raad heeft enkele onderwerpen aangewezen waarbij men aan de voorkant kaders wil stellen. De Nota Wonen is een van deze onderwerpen. De kaderstelling om te komen tot een nieuwe Nota Wonen voor de gemeente Lingewaard gebeurt met deze startnotitie. De startnotitie geeft antwoord op de aanleiding en het doel van de nota en schetst op welke wijze deze tot stand zal komen. Ook komen de thema's die in de nota behandeld worden aan de orde. Aan die thema's worden kaders en opgaven verbonden, die in de nota worden uitgewerkt.

2. Aanleiding: waarom een nieuwe Nota Wonen?

De huidige Nota Wonen is van 2016. Hierin zijn acties opgenomen voor de korte termijn maar wordt ook een doorkijk gegeven voor de middellange en lange termijn. Er hebben zich echter verschillende maatschappelijke, politieke en economische ontwikkelingen plaatsgevonden die ertoe leiden dat de kaders opnieuw scherp dienen te worden gesteld. Zoals:

- *Door economische groei is de druk op de woningmarkt sinds 2016 sterk toegenomen.*
- *De toenemende vergrijzing en het rijksbeleid (extramuralisering, langer zelfstandig thuis) vragen ontwikkeling in "wonen met zorg" om nadere kaders.*
- *Er is een nieuw coalitie en collegeprogramma waarin accenten anders liggen.*
- *Er komt steeds meer een verandering op te liggen in de bestaande wijken (verduurzaming, vergrijzing, leefbaarheid).*

Rol van gemeente in het woonbeleid

De gemeente voert de regie en zet de koers uit voor het woonbeleid in de gemeente Lingewaard. De nota wonen geeft richting en ambities aan de opgaven en biedt conform de omgevingswet ruimte voor initiatiefnemers om met ideeën te komen.

Rol overige partners

Onze partners vragen wij om medeverantwoordelijkheid te nemen bij de uitvoering van de beleidsnota. Voor de corporaties vormt de nota het wettelijk kader voor de prestatieafspraken.

Voor ontwikkelende partijen vormt ze het kader voor de woningbouwprogrammering en nadere afspraken.

Ook onze inwoners moeten zich er in kunnen herkennen.

In de nota zullen de rollen van de verschillende partijen duidelijk in beeld worden gebracht met betrekking tot de verschillende opgaven.

3. Achtergrond: Bovenliggende kaders en de evaluatie van Lingewaardse opgave.

Om te komen tot nieuw beleid baseren we ons op bestaand beleid, uitgevoerde onderzoeken, wet-regelgeving en lokale/regionale/provinciale kaders en afspraken.

- *Landelijk:* de Huisvestingswet 2014, de herziene Woningwet (1 juli 2015), Nationale woonagenda (2018) en de Miljoenennota 2020.
- *Regionaal:* In 2018 en 2019 zijn er nieuwe (sub) regionale afspraken gemaakt op het gebied van wonen (zie bijlage 3).
- *Lokaal:* *Coalitieprogramma en collegeprogramma 2018 – 2022:* Hier wordt ingezet op een versnelde toename in de bouwproductie in alle kernen in de gemeente.



- *Het woningmarkt onderzoek Lingewaard van Companen 2019*: Het college heeft juni 2019 besloten het rapport als denkrichting voor verdere beleidsvorming en als onderbouwing voor woningbouwplannen te gebruiken (zie bijlage 2).
- *Input Bijeenkomst raad: ROA 18 april* Op 18 april 2019 is het concept woningmarkt onderzoek en de gemeentelijke bouwplannen aan de raad gepresenteerd (zie bijlage 5).
- *Evaluatie het huidige woonbeleid Nota Wonen 2016-2020*: In bijlage 1 is een korte evaluatie opgenomen.
- *Dorp- en wijkontwikkelingsplannen*; Hierin is opgenomen wat er speelt in de dorpen/wijken en wat de wensen zijn.
- *Notitie demografische ontwikkelingen Lingewaard (voorjaar 2019)*: geeft aanbevelingen op basis van demografische ontwikkelingen voor nieuw beleid.

De Omgevingsvisie

De omgevingsvisie willen we hier expliciet benoemen. Van belang is dat er een heldere afbakening komt wat straks in de Nota Wonen komt te staan en waar de afstemming van de Omgevingsvisie ligt met de andere beleidsterreinen.

Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie. Deze visie zal ook in de loop van 2020 afgerond worden. Beide processen lopen dus parallel aan elkaar. In de Omgevingsvisie komen de verschillende opgaven voor wonen, werken en recreëren en de effecten daarvan in gebouwde en openbare ruimte integraal samen. De Nota Wonen zal een van de sectorale bouwstenen vormen van de omgevingsvisie.

4. Analyse van de opgaven

In de Nota Wonen zullen verschillende thema's met opgaven aan de orde komen. Zoals al aangegeven is, gezien de relaties met andere beleidsvelden zoals duurzaamheid, leefbaarheid, verkeer, wonen en zorg/ouderenbeleid, afstemming en afbakening hierbij van belang.

De volgende thema's worden beschreven: aanpak bestaande woningvoorraad, nieuwbouw (versnellen en vergroten van de voorraad), beschikbaarheid en betaalbaarheid van de (sociale) huurvoorraad. Tot slot hebben we enkele doelgroepen expliciet benoemd.

Van de thema's worden kort trends en ontwikkelingen beschreven. Op basis hiervan geven we op hoofdlijnen de kaders en opgaven die in de nota aan de orde moeten komen.

Tijdens het proces van totstandkoming zal, met de verschillende stakeholders en met de raad verdere in- en aanvulling en prioritering plaats vinden.

4.1 De aanpak van de bestaande woningvoorraad.

Trends en ontwikkelingen:

Enkele gegevens bestaande woningvoorraad:

- 83% bestaat uit gezinswoningen;
- 20% zit in de sociale huur en 12 % in de particuliere huur;
- 55% van de woningen heeft een WOZ waarde tot 2,5 ton; 81% van alle woningen heeft een WOZ waarde van onder de 3,5 ton.

Het veruit grootste deel van de woonbehoefte voor de komende jaren zal opgevangen moeten worden in de bestaande voorraad. Kunnen deze woningen voldoen aan de toekomstige vraag? Het levensloop bestendig maken, transitie van gezinswoningen naar een-tweepersoonshoudens, het verduurzamen van de woningen en de vitaliteit van wijken en dorpen worden hier de grote opgaven.



Levensloopbestendig: Het rijksbeleid is erop gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving te laten wonen. Dit is ook de wens van veel ouderen zelf. Mensen hechten aan hun woning, buurt en buurtbewoners. Een belangrijke voorwaarde voor langer zelfstandig wonen is, naast natuurlijk een sluitend netwerk van zorg, dat de woning levensloopbestendig kan worden gemaakt.

Verduurzaming: Voor 2050 wil Lingewaard klimaatneutraal zijn. In de Transitievisie warmte (nog in concept) wordt hiervoor de aanpak bepaald om de Lingewaards wijken te verduurzamen en op een andere manier te gaan verwarmen. De corporaties zijn hier belangrijke partners. De particuliere sector is hier de grootste uitdaging. Daarnaast moeten woningen en de omgeving aangepast worden aan wijzigingen in het klimaat. Dit betekent bestand zijn tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen (klimaatadaptatie).

Het behouden van de vitaliteit in wijken/dorpen. Door het passend toewijzen van huurwoningen (alleen lagere inkomens) en het plaatsen van mensen met een zorgbehoefte staat in sommige wijken de vitaliteit onder druk. Daarnaast is de doorstroming de afgelopen jaren nog niet goed op gang gekomen. Hierdoor kunnen de verschillende doelgroepen (starters, doorstromers en ouderen) maar moeilijk een woning vinden in de bestaande voorraad.

Kader

- Inzet op voldoende woningen voor drie generaties per kern (lange en korte termijn; gevarieerde opbouw van de woningvoorraad);

Opgaven:

- Aanpassing woningen (splitsen, levensloopbestendig maken),
- Zoek bij herstructureringen en het levensloopbestendig maken van woningen/omgeving aansluiting bij beleidsopgaven van de verduurzaming van woningen en de aanpak van klimaatadaptatie;
- Transformatie van leegstaand vastgoed: Van belang is dat in het kader van het tegengaan van verloedering, verkrotting e.d. (kantoren kerken, enz) dat leegstaand vastgoed snel een herbestemming krijgt. Kansen voor kleinschalige groepswoningen in de wijk, zorgbuurthuizen, beschutte woonvormen, wooneenheden voor ouderen)

4.2 Nieuwbouw: versnelling meer woningen bouwen.

Trends en ontwikkelingen: De ambities van het college is om 1000 woningen voor 2023 te realiseren. Dit sluit aan bij de regionale opgave. Veel woningen zitten al in de planning. Echter veel plannen zijn nog “zacht”, d.w.z. er is nog geen overeenkomst met ontwikkelaar en nog geen bestemmingsplan. Om dit te bereiken wordt ingezet op versnelling. Het college zet in op versnelling woningbouw waarbij gekeken wordt naar extra personele capaciteit, prioritering woningbouw plannen, mogelijke versnelling procedures, tijdelijke woningbouw e.d. Daarnaast is een start gemaakt met enkele nieuwe plannen. Op dit moment is nog onduidelijk in hoeverre de stikstofproblematiek de woningbouwplannen voor langere tijd zal belemmeren. Companen heeft per kern een kwalitatieve en kwantitatieve analyse gemaakt van de nog toe te voegen woningen. In tegenstelling tot vorige onderzoek wordt nu geadviseerd meer sociale huurwoningen te realiseren. Ook wordt nu geadviseerd direct voor de behoefte aan goedkope woningen te bouwen. Aangezien de doorstroming niet goed op gang is gekomen door de beperkte nieuwbouw.

Kaders:

- Bouwen voor de behoefte conform Companen in alle kernen. Keus maken tussen scenario bouwen voor doorstroming (bestaand beleid) of direct bouwen voor behoefte (meer goedkope woningen meer huurwoningen);
- Inzet op in- en uitbreidingslocaties om aan behoefte te voldoen.



Opgaven

- Inzet op kwalitatieve benadering van woningbouw (regionale toets). Bouwen wat er nog niet is, aandacht voor duurzaamheid, klimaatadaptatie, ruimte voor bijzondere woonvormen en voor specifieke doelgroepen (ouderen met of zonder zorg, starters, jonge gezinnen);
- Doorkijk woningbouw lange termijn;
- Heroverweging individuele verzoeken woningbouw (motie juni 2019); Gezien de vraag naar woningen wordt gevraagd om ruimhartiger met deze verzoeken om te gaan; het gaat hier om de afweging tussen volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen;

Afbakening (komt niet aan de orde in de Nota Wonen):

- Heroverwegen toepassing grondbeleid (actief/passief); Het grondbeleid is een instrument dat ingezet wordt om volkshuisvestelijke doelen te halen. Binnen het huidige grondbeleid is deze afweging actief/facilitair mogelijk.
- Bereikbaarheid wijken (infrastructuur), behoud groene ruimte, meer inbreiden/hoogbouw. In de omgevingsvisie worden deze aspecten in een bredere context gezien.

4.3 Beschikbaarheid (sociale) huursector

Sociale huursector (tot max € 724)

Trends en ontwikkelingen: Er wordt een groei in de behoefte aan sociale huurwoningen (de kernvoorraad) voorzien van 245 woningen van 2018-2033 (14% van de additionele woonbehoefte in Lingewaard). Vier jaar geleden werd nog verwacht dat de kernvoorraad gelijk kon blijven. We voorzien echter een sterkere vergrijzing met meer mensen met een laag inkomen.

Middenhuur (ca. € 700 – 900)

Trends en ontwikkelingen: We zien een grotere behoefte aan middenhuur woningen. Het betreft enerzijds jongeren die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdienen om een geschikte hypotheek te krijgen. Ook kiest een deel van de jongeren er vaak voor om flexibeler te zijn. Anderzijds is er een toenemende groep ouderen die interesse heeft in de middenhuur. Door hun woning te verkopen kunnen ze beschikken over extra middelen en zijn door een huurwoning te betrekken minder gebonden. Op dit moment zitten bijna geen huurwoningen van deze prijscategorie in het woningbouwprogramma.

Kader

- Bouwen voor behoefte aan sociale huur/middenhuur conform behoefte geschetst door Companen.

Opgave

- Middenhuur. Welk scenario kiezen we hier? Actief of faciliterend (laten we dit over aan markt);
- Inzet op tijdelijke/flexibele huurwoningen (afspraken met Waardwonen);

4.4 Specifieke doelgroepen.

Er zijn specifieke doelgroepen waar we in de Nota Wonen aandacht aan willen besteden zoals arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, kamerbewoners.

Voor de volgende doelgroepen gaan we hier iets verder op in: starters/jongeren, ouderen en huishoudens met een zorgvraag en statushouders.



Starters/jongeren

Trends en ontwikkelingen Zowel in de huursector (lage slaagkans) als de koopsector (te duur) is het voor starters lastig een woning te vinden. Een deel trekt weg i.v.m. werk/studie en een ander deel vertrekt om dat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Voor de leefbaarheid in onze gemeente is het van belang deze doelgroep te behouden. Dit geldt ook voor het behouden dan wel aantrekken van jonge gezinnen (Nota demografische ontwikkelingen).

Opgaven:

- Inzet op mogelijkheden voor (jonge) starters om een woonruimte in Lingewaard te krijgen;
- Inzetten op nieuwe woonvormen voor deze doelgroep;

Ouderen en huishoudens met zorgvraag

Trends en ontwikkelingen: Lingewaard krijgt, evenals een groot deel van Nederland, te maken met een steeds ouder wordende bevolking. Het rijksbeleid is gericht op 'langer zelfstandig thuis (blijven) wonen'. De transformatie kenmerkt zich door 'het organiseren van zorg dichtbij' en extramuralisering (uitstroom uit zorginstellingen). Mensen krijgen zorg en ondersteuning zoveel mogelijk in hun eigen woning. Tevens is er door de vergrijzing en de extramuralisering er de komende jaren een toename te zien van mensen met dementie en mensen die intensieve verzorging nodig hebben. Er is een toenemende vraag naar geclusterde woonvormen met of zonder zorg. Daarnaast zien we een toenemende druk op leefbaarheid in de kernen door uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang.

Opgaven:

- Inzet in de bestaande voorraad en nieuwbouw om woningen geschikt te maken/nieuw te bouwen;
- Inzetten op nieuwe woonvormen;
- Zorgvraag en aanbod matchen, kaders voor nieuwe initiatieven formuleren;

Statushouders

Trends en ontwikkelingen De gemeente heeft de plicht om statushouders te huisvesten. De rijksoverheid bepaalt het aantal. Omdat we zelf geen woningen beheren, maken we over de huisvesting van statushouders afspraken met de corporatie. Deze afspraken lopen goed.

Opgaven:

- Inzet op opvang en spreiding.

Afbakening (komt niet aan de orde in de Nota Wonen):

Recreatiewoningen.

Geen volkshuisvestelijke opgave. Hoort thuis bij toerisme en recreatiebeleid.

5. Alternatieven

Zoals in deze startnotitie geschetst liggen er tal van opgaven op het gebied van wonen voor de gemeente en haar partners. De gemeente kan hier verschillende keuzes maken, verschillende scenario's volgen, rollen vervullen en instrumenten inzetten. Voor het opstellen van de Nota zullen deze in overleg met partners deels opgehaald worden. In een bijeenkomst met uw raad zullen mogelijke scenario's voorgelegd worden om keuzes te maken en te prioriteren (zie overzicht planning bijeenkomsten bij paragraaf 6). Ons college wil echter op voorhand al een denkrichting meegeven. Gezien de druk op de woningmarkt stelt ons college voor



de prioritering m.n. te leggen bij de nieuwbouw. Hierin dient de gemeente dan een actieve rol te vervullen en de regie te voeren. Hiervoor kunnen we verschillende (beleidsmatige) instrumenten inzetten. Voor het grondbeleid, als instrument om woningbouw te realiseren, blijft het voorstel om dit voornamelijk faciliterend uit te voeren. Voor onze partners in de uitvoering, ontwikkelaars en corporaties willen we voorwaarden scheppen om onze doelen te bereiken. Daar waar nodig zal er actief grondbeleid worden toegepast. Het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad blijft daarnaast natuurlijk ook een belangrijke opgave. We kijken hierbij vooral waar zich hier mogelijkheden en kansen voor doen. Denk hierbij aan het aansluiting zoeken bij het duurzaamheidsbeleid (verduurzaming en levensloop bestendig maken) en bij herstructurerings-projecten van corporaties, e.d.

6. Aanpak

Voor de uitvoering van het woonbeleid is het van belang dat deze breed gedragen wordt. Bij het opstellen van de nota zullen verschillende partijen geconsulteerd worden om input op te halen voor de Nota. Ook zal bij het proces van de Omgevingsvisie aangehaakt worden. In het kader van deze visie wordt ook veel informatie uit de samenleving opgehaald.

Wat gaan we doen.

De startnotitie zal besproken worden met de raad op een ROA (november 2019). Hierna is de planning dat er in december 2019 dan nog een debat volgt over de startnotitie. Hierna kan dan gestart worden met het proces om te komen tot een nieuwe Nota Wonen.

Gedurende het proces worden we ondersteund door een externe adviseur.

We formeren een ambtelijke projectgroep bestaande uit: beleidsmedewerker wonen, stedenbouwkundige, projectleider team PR, beleidsmedewerker sociale domein, adviseur communicatie, beleidsmedewerker omgevingsvisie.

De projectgroep komt gedurende het proces een aantal malen bij elkaar en bereidt de verschillende bijeenkomsten voor. In de laatste bijeenkomst (feb/maart) zullen we aan (werkgroep van?) de raad het opgehaalde voorleggen waarbij keuzes gemaakt en prioriteiten aangegeven worden. Hierna kan de nota verder vorm worden gegeven.

De raad is dus betrokken bij: startnotitie voor het bepalen van de kaders en de onderwerpen (november/december 2019); voorbereiding op het concept: het maken van keuzes en stellen prioriteiten (februari/maart 2020); het concept (september/oktober 2020) ter bespreking en vaststelling.

De volgende **bijeenkomsten** in (januari/maart) stellen we voor:

- interne bijeenkomst: projectleiders, planeconoom, planjurist, beleidsmedewerkers openbare ruimte, duurzaamheid, omgevingsvisie, sociale domein en communicatie;
Doel: afstemmen verschillende beleidsvelden. Waar liggen raakvlakken en de opgaven voor wonen.
- externe bijeenkomst met professionals: woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, banken;
Doel: waar zien onze partners kansen, belemmeringen. Waar willen zij zich in voor zetten. Wat verwachten ze van de gemeente? Wat verwacht de gemeente van de partners.
- bijeenkomst zorg- en welzijnsorganisaties;
Doel: waar kan het beleidsveld wonen bijdragen in de opgaven van de vergrijzing; Wat verwachten ze van de gemeente? Wat verwacht de gemeente van de partners.



- bewonersbijeenkomst: Bewonersraad Lingewaard (Waardwonen), Huurdersvereniging Gendt, lokale belangengroepen (bv. Strijdbaar Angeren, Doornenburg, Haalderen), vertegenwoordigers wijkplatform;
Doel: verder inzoomen op de onderwerpen die vanuit proces omgevingsvisie opgehaald zijn. Waar liggen kansen, wat wordt van gemeente verwacht, wat verwacht gemeente van bewoners.
- bijeenkomst met de raad;
Doel: op basis van de opgehaalde informatie met de raad keuzes maken, prioriteiten stellen.

Op basis van de bijeenkomsten zal de nota geschreven worden.

Eindresultaat: De Nota Wonen is een stuk op strategisch en tactisch niveau. De nota is deels agenda vormend. Hiermee kunnen onderwerpen nader uitgewerkt of geactualiseerd worden dit al naar gelang de omstandigheden hier om vragen. De dynamiek van het speelveld vraagt om flexibiliteit en aanpassingsvermogen. Het eindresultaat is een kort en bondig verhaal met draagvlak dat als basis kan dienen voor de uitvoering voor de komende jaren.

Wanneer

In het 4^e kwartaal 2019 zal de behandeling van de startnotitie in college en raad plaatsvinden. Tevens zal gestart worden met het voorbereiden en organiseren van de bijeenkomsten.

1^e kwartaal 2020

Januari en februari bijeenkomsten met werkgroep en met externen en raad;

Maart opstellen concept nota;

In maart/april met corporatie en bewonersraad overleg over concept en terugkoppeling werkgroepen;

April/mei naar het college: instemmen concept voor vrijgeven voor inspraak.

2^e kwartaal 2020;

Mei/juni inspraak.

Juli/augustus op route richting raad.

3^e kwartaal 2020

September/oktober vaststelling raad.

