


## Raadsvoorstel

Onderwerp	: Woonvisie Beuningen 2018-2023	Raadsvergadering	: 21 november 2017
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	: Ruimte
Registratienummer	: BW17.00507	Datum	: 7 november 2017
Registratiecode	: 	Commissie 2	:
Auteur	: Elma van Heerde	Datum	:
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	: 24 oktober 2017
Persgesprek	: 24 oktober 2017	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

### Samenvatting

Een aantrekkelijke woningmarkt, trends op het gebied van wonen en demografie en een nieuwe Woningwet, noodzaakten tot een actuele woonvisie.

Via dit voorstel stelt u een nieuwe actuele woonvisie vast voor de periode 2018-2023. Deze vervangt de woonvisie uit 2011.

### Besluit om

1. In te stemmen met de woonvisie 'Duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen' als richtinggevend kader voor het woonbeleid voor de periode 2018-2023.
2. Het beschikbaar gestelde bedrag voor de woonvisie in de begroting van 2017, ad € 40.000,- ook voor 2018 beschikbaar te houden.

### Inleiding

De woningmarkt trekt aan, mensen willen weer verhuizen, maar niet voor iedereen is het makkelijk een (huur)woning te vinden. Ook de vergrijzing neemt nog steeds toe. Door veranderingen in de zorg moeten straks steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig blijven wonen. Klimaatverandering vraagt om aanpassingen van de openbare ruimte. Al deze ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen. Daarnaast is er sinds 2015 een nieuwe Woningwet. Onderdeel daarvan is dat de gemeente een meer sturende rol krijgt bij het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Daarvoor heeft de gemeente een actuele en concrete woonvisie nodig

In deze actuele woonvisie geeft u aan wat u belangrijk vindt en wat er de komende jaren moet gebeuren zodat het goed wonen is en blijft in de gemeente Beuningen. Deze woonvisie vervangt de huidige woonvisie uit 2011.

In de woonvisie houden we rekening met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, ontwikkelingen in de bevolking en trends op het gebied van wonen en ontwikkelingen in het klimaat. Die zijn de basis voor de visie op het wonen. Verder geven we aan hoe we de visie uit willen werken in beleid. We geven aan wat er nodig is aan nieuwe woningen, hoe we de bestaande woningen en wijken zo goed mogelijk kunnen aansluiten op deze veranderingen. En welke accenten we leggen per dorp.

### Beoogd effect

Duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen in Beuningen in 2030.

### Argumenten

#### 1.1 Bij vaststelling beschikken we over een actueel en concreet woonbeleid voor de komende jaren.

Speerpunt is duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen in Beuningen. Dat sluit aan bij de koers die we al enkele jaren inzetten: een groene woongemeente nabij de stad met vitale en aantrekkelijke woongemeenschappen.

Het is een goede en actuele basis voor het maken van prestatieafspraken met Standvast Wonen voor de komende jaren op basis van de nieuwe Woningwet.

#### 1.2 De visie op wonen werken we beleidsmatig uit volgens de pijlers vitale gemeenschappen, wonen en zorg en passend wonen.

- Vitale gemeenschappen willen we bevorderen door beleid voor duurzaam wonen verder uit te werken (bestaande voorraad en eisen voor nieuwbouw), de leefkwaliteit van wijken en dorpen te monitoren, de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte integraal op te pakken en gezondheid en beweging onderdeel te laten zijn van ruimtelijke planontwikkeling.
- Voor wonen en zorg zetten we onder andere in op het bieden van de juiste woningen voor mensen met een zorgvraag zodat zij niet onnodig hoeven te verhuizen naar een intramurale setting. Dat willen we doen door het toevoegen van levensloopbestendige woningen, het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en tussenvormen van kleinschalig wonen en stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen.
- Via de pijler goed wonen willen we ervoor zorgen dat woningzoekende huishoudens voldoende keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. Daarvoor werken we met een bandbreedte van nieuw toe te voegen woningen en hanteren daarvoor een kwalitatieve meetlat (4.1). Nieuw te bouwen woningen zijn een aanvulling op de bestaande voorraad. Transformatie van de huurvoorraad, hergebruik van bestaande gebouwen en toevoegen van woonvormen die er nog zijn, zijn leidend.

### *1.3 De focus in het woonbeleid ligt op de doelgroepen: lage inkomens, senioren, zorgvragers, middeninkomens, starters en nieuwe doelgroepen.*

Voor deze doelgroepen zien we een specifieke opgave om ook in de toekomst een aantrekkelijke woongemeente te zijn.

- Een grote groep mensen is aangewezen op een betaalbare huurwoning. We verwachten we dat de doelgroep zal afnemen. We vinden het belangrijk dat de sociale huurvoorraad procentueel minimaal gelijk blijft, maar wel de komende jaren van samenstelling verandert om in te spelen op vergrijzing en toenemende zorgvraag.
- Het beleid voor senioren handhaven we: stimuleren van het aanpassen van bestaande woningen, geschikte woningen toevoegen en dan meer diversiteit. Dus niet alleen appartementen, maar ook meer grondgebonden woningen in zowel de huur als de koop.
- Zorgvragers, voor deze doelgroep stimuleren we dat er nieuwe woonvormen komen tussen zelfstandig en intramuraal wonen in (beschut wonen) en dat er voldoende goedkope huurwoningen zijn onder andere ten behoeve van de uitstroom van beschermd wonen.
- Er is behoefte aan duurdere huurwoningen en ook lokale beleggers lijken interesse te hebben we willen met partijen verkennen welke mogelijkheden er zijn. Mocht dat niet lukken dan verzoeken we Standvast Wonen deze huurwoningen te realiseren (na verplichte markttoets).
- Jongeren die in de gemeente willen blijven wonen, willen we kansen bieden door de doorstroming te bevorderen, transformatie van bestaande panden en door goedkope woningen toe te voegen die er nog niet zijn (pilot starterswoningen). Ook continueren we de starterslening.
- We zien kansen om in de gemeente een geheel nieuw woonmilieu toe te voegen door in te spelen op ecologisch en zorgzaam wonen. Ook vrijkomende agrarische bebouwing biedt de kans voor het realiseren van bijzondere woonvormen en zorginitiatieven.

### *1.4 De woonvisie bevat de kwalitatieve en kwantitatieve opgave om woningzoekende huishoudens voldoende keuzemogelijkheden te bieden.*

Daarvoor is de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt uitgangspunt. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad waarbij we inzetten op vernieuwing, transformatie en stimuleren van doorstroming. Voor nieuwe initiatieven ontwikkelen we een kwalitatieve meetlat. Daarvoor willen we de volgende criteria hanteren en verder uitwerken:

- Bijdrage aan het voorzien in de woningbehoefte volgens de indicatieve verdeling.
- Bijdrage aan een economische of maatschappelijke ontwikkeling of een ruimtelijke kwaliteitsverbetering (bijvoorbeeld een integrale centrumontwikkeling, verbeteringslag openbare ruimte);
- Bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen (gasloos, klimaatadaptief, energieneutraal, toepassing GPR);
- Bijdrage aan de transformatie van de sociale huursector;
- Bijdrage aan de huisvesting van middeninkomens;
- Bijdrage aan een vergroting van de diversiteit aan woningtypen en woonmilieus;

- Bijdrage aan de huisvesting van senioren en/of zorgvragers;
- Financiële aspecten.

Daarnaast sturen we op voorzienbaarheid en hanteren we een bandbreedte als kader voor de aantallen toe te voegen woningen.

### *1.5 De woonvisie bevat een uitwerking met accenten per kern.*

Deze accenten zijn een kader voor initiatieven in de kernen op het gebied van woningbouw. We vinden het belangrijk dat er in iedere kern wordt gebouwd, maar de reeds langer ingezette ontwikkeling in Ewijk zetten we wel door. De accenten geven een indicatie waar kansen liggen om te voorzien in de woonbehoefte van doelgroepen en welke versterking het biedt voor de vitaliteit van het dorp, mits er ruimte voor is.

### *2.1 Daarmee kunnen we uitvoering geven aan de woonvisie.*

Dit gebeurt op basis van het nog op te stellen uitvoeringsprogramma. Zie verder kopje financiën.

## **Kantttekeningen**

### *1.1 De woonvisie is een visie voor de langere termijn.*

De woonvisie geeft aan wat de ambities voor het wonen in Beuningen zijn voor de langere termijn. Uitgegaan is van trends en langjarige demografische ontwikkelingen. Plotselinge wijzigingen in woonvoorkeuren of politieke effecten zijn er niet in opgenomen. In geval er nieuwe ontwikkelingen zicht voordoen (bijvoorbeeld hernieuwde toename vluchtelingen), zullen we apart bekijken of we daar beleidsmatig op in kunnen spelen en of de woonvisie daarvoor dan de juiste richting geeft. In die zin blijft het omgaan met wonen een dynamisch proces, dat samen met stakeholders wordt vormgegeven. Een woonvisie kijkt verder, maar beleidsmatig werken we dit uit voor een periode van 5 jaar.

## **Financiën**

Voor het opstellen van de Woonvisie is in de begroting 2017 eenmalig € 40.000,- beschikbaar gesteld. Daarvan hebben we ongeveer €15.000,- uitgegeven (schrijven, begeleiding en analyse). We verzoeken het resterende bedrag van circa € 25.000,- beschikbaar te houden voor 2018 om straks uitvoering te kunnen geven aan de woonvisie. In november stellen we een uitvoeringsprogramma op voor de woonvisie. Mogelijk dat dan blijkt dat er een aanvullend bedrag of een structureel budget nodig is. De gevolgen daarvan nemen we mee in de begroting van 2019.

## **Tijdsfad**

Na vaststelling werken we een uitvoeringsprogramma uit, dat wordt vastgesteld door B&W. Ook ronden we dan de prestatieafspraken met Standvast Wonen af.

## **Duurzaamheid**

De woonvisie bevat visie en voorstellen voor beleid gericht op duurzaamheid, energie en wonen.

## **Communicatie en participatie**

De woonvisie is tot stand gekomen tijdens een participatieproces met stakeholders en bewoners. Ook bij de uitvoering hebben we hen nodig. De vaststelling van de woonvisie is daarvoor het startpunt.

We geven in de woonvisie aan hoe we samen willen werken met onze partners, wat we van hen verwachten, wat wij doen en wat onze inwoners kunnen doen. De woonvisie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma en is de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporatie.

Eind juni hebben we een woonplatform gehouden met stakeholders. Afgesproken is dat zij worden geïnformeerd over de concept woonvisie. Het voorstel is om na vaststelling door B&W de stakeholders de concept woonvisie toe te sturen en hen uit te nodigen om een reactie te geven tijdens de commissie Ruimte van 7 november zodat uw raad daarvan kennis kan nemen.

## **Evaluatie**

Iedere twee jaar houden we een woonplatform met stakeholders. Zo monitoren we of we nog op de juiste koers zitten. In 2023 is een integrale evaluatie en herziening van de woonvisie aan de orde.

**Bijlagen**

1. Definitief concept Woonvisie Beuningen 2018-2023, 24 okt 2017: AT17004461
2. Routingformulier: AT17004368

Burgemeester en wethouders,

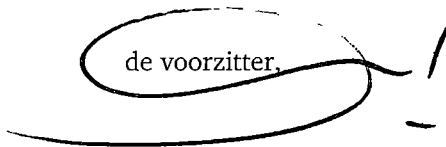
Dyanne Kocken  
secretaris

Carol van Eert  
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 19 december 2017.

De griffier,

plv. 

  
de voorzitter,