

Woonvisie Gelders Eiland 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het Gelders Eiland is een prettig gebied om te wonen binnen de gemeente Zevenaar. Dit moet ook in de toekomst zo blijven. Voor de huidige bewoners en nieuwe bewoners. Wij kijken daarom kritisch naar de vraag naar nieuwe woningen, de kwaliteit van de bestaande woningen en naar doelgroepen, die het op de woningmarkt lastig hebben.

Demografische en economische ontwikkelingen en veranderingen in de zorg brengen in snel tempo behoefte aan een grotere diversiteit in woonbehoefte en daarmee aan een andere samenstelling van de woningvoorraad.

Deze Woonvisie is een nadere invulling van het aspect wonen zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030. Hierin is al benoemd dat er teveel nieuwbouwwoningen zijn gepland en dat wij grote plannen gaan heroverwegen. Er is immers ruimte nodig voor de gewenste verandering in de samenstelling van de woningvoorraad. De Woonvisie geeft verder invulling over de wijze waarop wij dat doen. De visie bestaat uit een visiedeel en het uitvoeringsprogramma. Minimaal elke 2 jaar kijken wij of bijstelling van het uitvoeringsprogramma wenselijk is. Dat doen wij samen met onze partners: Woonstichting Vryleve, de huurderbelangenvereniging, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen die een fysieke component hebben en inwoners

1.2 Regierol gemeente

Wij registreren als gemeente om de kwaliteit van de woningvoorraad te bewaken en de positie van kwetsbare doelgroepen te beschermen. De gemeente voert regie op de locatiekeuze en -invulling, zowel ruimtelijk als volkshuisvestelijk. Bij nieuwbouw maken wij gebruik van de mogelijkheid om bestemmingsplannen en bouwvergunningen in te trekken. Voor aanpassingen in de bestaande woningvoorraad ligt onze rol bij bewustmaken en faciliteren van initiatieven van bewoners, eigenaren en het lokale bedrijfsleven. Kwetsbare doelgroepen beschermen wij door afspraken te maken met de woningcorporatie en met onze huisvestingsverordening,

1.3 Hoe is de Woonvisie tot stand gekomen

De Woonvisie is door de gemeente opgesteld na afstemming met Woonstichting Vryleve, makelaars, ontwikkelaars en bewoners. Het proces om te komen tot de Woonvisie heeft een lange aanloop gekend. Op 19 september 2015 is het proces gestart met een thema avond over wonen en zorg voor de gemeenteraad, waarbij ook zorgpartijen en woonstichting Vryleve aanwezig waren. Deze presenteerden hierbij een gezamenlijke aanzet voor een zorgvisie voor de voormalig gemeente Rijnwaarden.

Op 29 maart 2016 heeft het college ingestemd met het plan van aanpak. Vervolgens is gebruik gemaakt van het proces van de Omgevingsvisie en herindeling om inzicht te krijgen in de algemene visie van het gebied. In de Woonvisie werken wij het onderwerp wonen verder uit. Na vaststelling van de Omgevingsvisie op 25 april 2017 is het proces van de Woonvisie verder opgepakt. In de zomer van 2017 is het eerste concept opgesteld en gedeeld. In het najaar van 2017 zijn gesprekken gevoerd met alle actoren. Van eind december 2018 tot begin februari 2018 is de visie als ontwerp 6 weken ter inzage gelegd ten behoeve van de inspraak. In deze termijn zijn 2 inspraakreacties ontvangen. De inspraak heeft niet geleid tot wijziging van de ontwerp Woonvisie.

2 Bestaande voorraad centraal

Wij houden rekening met een vergrijzende bevolking en een omslag van groei naar krimp van het aantal huishoudens op het Gelders Eiland tussen 2020 en 2030. De eisen die wij aan woningen stellen veranderen hierdoor. Daarnaast stelt de voortgaande extramuralisering in de zorg nieuwe eisen aan de diversiteit van de woningvoorraad. Door de omslag van groei naar krimp en de beperkte sloop moet de bestaande woningvoorraad grotendeels voorzien in de woningbehoefte.

Op gebied van duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en uitstraling zijn investeringen nodig om bestaande woningen aantrekkelijk te houden of te maken. Juist bij het ruime aanbod goedkope woningen is dit belangrijk.

WAT GAAN WIJ DOEN:

1. In de koopsector zijn eigenaren aan zet. Om langer thuis te kunnen blijven wonen en om woonlasten te verlagen zijn investeringen nodig. Zo wordt de bestaande voorraad aantrekkelijker. De gemeente richt zich op bewustwording en het scheppen van gunstige voorwaarden:
 - a. Wij zoeken aansluiting bij bestaande initiatieven, zoals die van het Duurzaam Expertise Centrum Liemers (DEC Liemers) en Zlimthuis.
 - b. Wij stimuleren duurzaamheidsinvesteringen door een duurzaamheidslening beschikbaar te stellen, die eigenaren financiële armslag geeft om te investeren in de eigen woning. Wij richten ons hierbij op de oudere en goedkopere delen van de voorraad.
 - c. Wij zetten in op verruiming van de mogelijkheid voor de uit- en aanbouw van bestaande woningen en het creëren van algemene zorgruimte(n). Gezien de mogelijke consequenties die dat heeft voor de burens vraagt dat per geval om een zorgvuldige afweging.
2. In de sociale huursector maken wij afspraken met de woonstichting:
 - a. we zetten renovatie en nieuwbouw in om de woningvoorraad verder te verduurzamen.
 - b. in lijn met het Convenant Energiebesparing Huursector de huurwoningen gemiddeld een Energie-Index van 1,25 hebben in 2020 (label B).
 - c. we onderzoeken de mogelijkheden van hernieuwbare energiebronnen en klimaatadaptie en zetten in op bewustwording bij gebruikers.
 - d. Bij projecten voor kwaliteitsverbetering bij versnipperd bezit overweegt de corporatie of het mogelijk is om eigenaar-bewoners deel te laten nemen. Eigenaar-bewoners krijgen dan een aanbod om tegen dezelfde prijs mee te liften op de investeringen die de corporatie in de huurwoningen doet.
3. Naast de fysieke woning is ook de ervaren leefbaarheid van belang voor het woongenot. Om hieraan bij te dragen doen wij het volgende:
 - a. Bij zwakke delen in de woningvoorraad is de kwaliteit van de openbare ruimte een extra aandachtspunt. Wij maken afspraken met de woonstichting, omwonenden en andere betrokkenen om de leefomgeving aan te pakken en op peil te houden.
 - b. De dorpen gaan samen met de gemeente aan de slag met een actieplan vitale dorpen om de visie om te zetten in actie, waarbij de dorpen de acties en prioritering bepalen. De gemeente neemt de rol van aanjager, adviseur en verbinder in.
 - c. Daar waar sprake is van spanningen tussen bewoners in de buurt, overlast en als het wooncomplex of de omgeving een negatief imago krijgt is een gezamenlijke aanpak gewenst. Dat doen we doelgericht en op kleine schaal om zo de beperkte capaciteit en middelen gericht in te zetten.
4. Aantrekkelijke wonen op het Gelders Eiland wordt onder de aandacht gebracht door een marketingstrategie. De gemeente neemt hierin het voortouw. Ook het uitdragen van het toeristische karakter krijgt hierin een plek. De strategie richt zich niet alleen op Nederland, maar ook op Duitsland. Niet alleen in de dorpen, maar ook wonen in het unieke buitengebied wordt hier duidelijk in gepositioneerd

3 Doelgroepen

De gemeente is verantwoordelijk voor het bieden van voldoende geschikte woonruimte. Vanwege inkomen, mobiliteitsbeperkingen of andere redenen is het voor sommige doelgroepen moeilijker een geschikte woning te vinden. Juist voor deze groepen is het beschikbaar zijn van een geschikte woning belangrijk.

Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg blijven steeds meer mensen zelfstandig thuis wonen. Tot en met zorgzwaartepakket 4. Ook vormen van beschermd wonen zullen meer in de eigen thuissituatie gerealiseerd worden. Dit betekent dat mensen feitelijk thuis zullen blijven wonen tot dat intramurale zorg nodig is.

WAT GAAN WIJ DOEN:

5. De gemeente en de Woonstichting doen samen onderzoek naar effecten van passend toewijzen, huursombenadering en andere beleidsregels. Hierbij hebben wij aandacht voor de grootte van de sociale voorraad, de grootte van de groep huurtoeslaggerechtigden en inzicht in het aantal goedkope en dure scheefwoners.
6. Wij zetten ons in voor het gelijk houden van de slaagkansen voor toewijzing van sociale huurwoningen, waarbij een goede balans is tussen verschillende leeftijdscategorieën.
7. Wij zetten in op woningen voor de groeiende groep ouderen en betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens. Hiernaast kan door sloop of verkoop ruimte gecreëerd worden voor nieuwbouw.
8. Statushouders huisvesten wij verdeeld over onze kernen op basis van de taakstelling.

9. Langer thuiswonen vergt tijdige aanpassingen aan de woning. We zetten gezamenlijk in op bewustwording van deze verantwoordelijkheid die inwoners zelf hebben. De gemeente bespreekt proactief de woonsituatie en betreft daar ook de bewustwording van de gevolgen van het ouder worden in. De Woonstichting is proactief in het voldoende levensloopgeschikt maken van haar woningaanbod. Gemeente en Woonstichting faciliteren het zo lang mogelijk zelfstandig thuiswonen door op aanvraag voorzieningen aan te brengen.
10. Bij dure aanpassingen of ongeschikte woningen zien wij het verhuizen naar een beter geschikte woning als beste oplossing.
11. Doelgroepen, die langdurige zorg nodig hebben, passen in onze samenleving. Er is draagvlak voor kleinschalige voorzieningen binnen de woonkernen. Dit biedt ruimte voor doorontwikkeling van de zorginfrastructuur.
12. De doordecentralisatie van beschermd wonen en de transformatie daarvan naar 'beschermd thuis' leidt tot een vraag naar een diversiteit in woonvormen. Vanwege de extramuralisering die aan dit beleid is verbonden, is er geen behoefte aan nieuwbouw van of ombouw tot intramurale voorzieningen beschermd wonen.

4 Opgave woningbouw

Wij gaan voor leefbare kernen. Met het woningbouwprogramma dragen wij hier aan bij. Woningen bouwen wij hoofdzakelijk in de kernen. Woningbouw zien wij hierbij als middel tegen leegstand en verpaupering.

Ruimte om woningen toe te voegen is beperkt. Woningen die wij toevoegen zijn aanvullend op de bestaande voorraad. Om goede plannen ruimte te kunnen bieden schrappen wij capaciteit bij plannen die niet aansluiten bij de vraag. Dit doen wij binnen regionale afspraken.

WAT GAAN WIJ DOEN:

13. Nadruk op transformatie. Door de veranderende economie en bevolkingsopbouw verliezen panden in bestaande kernen hun functie. Voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is transformatie van deze panden naar een nieuwe functie belangrijk. Wonen is hierbij vaak een oplossing. We zetten in op realisatie van ons woningbouwprogramma op transformatielocaties.
14. Inbreiden voor uitbreiden. Om onze schaarse ruimte duurzaam te gebruiken zoeken we binnen de kernen naar ruimte om te voorzien in de woningvraag. Als transformatielocaties onvoldoende ruimte geven om aan de woningbehoefte te voldoen geven wij de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding. Inbreiding mag niet ten kosten gaan van de kwaliteit en beleving van de woonomgeving in kernen.
15. We zetten in op maatwerk. Wij kiezen voor maatwerk die optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern. Dat doen we door actief in gesprek gaan met de bewoners en specialisten. Op basis van aard, schaal en de specifieke woningbehoefte bepalen wij samen welke aanvullingen gewenst zijn. Dat kan erin resulteren dat we in het kwalitatief woonprogramma kiezen om actief te sturen in het toe te voegen woning categorieën.
16. Waar mogelijk is ruimte voor tijdelijk aanbod. De huidige druk op vooral de goedkopere delen van de woningvoorraad en dan in het bijzondere de sociale huursector (van onder meer jongeren, bijzondere doelgroepen, statushouders) vraagt om extra woningaanbod. Daartegenover staat dat we rekening moeten houden met een afvlakking van de vraag op de langere termijn. Wij zien het antwoord in flexibel woonaanbod. Dit kunnen tijdelijke woonunits en onzelfstandige woonruimten in bestaand vastgoed zijn. Het kunnen ook vernieuwende woonvormen zijn die makkelijker verplaatsbaar zijn. We willen werk maken van een flexibele woonschil, waarbij kleinschaligheid en verdeling over de kernen voor ons belangrijke uitgangspunten zijn. Wij stimuleren en faciliteren inwoners om zelf initiatieven te realiseren.
17. Wij stellen een flexibele woningbouwprogrammering op, die wij jaarlijks actualiseren. Wij zetten hierbij in op ruimte voor kansrijke en passende woningbouw. Om niet onnodig lang een reservering voor een plan in het programma te laten staan stellen wij maximale termijnen waarbinnen een plan tot realisatie moet komen. Binnen twee jaar na de principe-uitspraak voor planologische medewerking moet dat juridisch vertaald zijn in vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor de bouw. Daarna moet binnen twee jaar met de bouw gestart zijn. Als dit niet haalbaar blijkt houden wij de ruimte om weer afscheid van elkaar te nemen.
18. Wij brengen het aanbod in de vrije sector huur in beeld en onderzoeken in welke mate toevoeging in dit segment wenselijk is en wie hieraan kan bijdragen.

5 Uitvoering

In deze visie staat onze ambitie voor het woonbeleid. Voor de uitvoering in de komende vier jaar stelt het college een Uitvoeringsprogramma vast. Deze wordt als bijlage bij deze Woonvisie gevoegd. Het college informeert de raad eens per jaar over de stand van zaken van de uitvoering.

De gemeente is steeds minder de partij die uitvoert of voorschrijft. Dit betekent dat samenwerking met andere partijen nodig is: bewoners, corporaties, zorgpartijen, ondernemers, buurgemeenten, provincie, etc. We willen als gemeente het maatschappelijk middenveld de ruimte geven om haar verantwoordelijkheid te nemen voor maatschappelijke vraagstukken. Dat ondersteunen we op een aantal manieren.

WAT GAAN WIJ DOEN:

- Met Woonstichting Vryleve hebben wij al een langjarige werkrelatie. Wij willen de samenwerking intensiveren door voortaan plannen meer in samenwerking te maken. Ter uitvoering en concretisering van de Woonvisie stellen we in 2018 prestatieafspraken met Vryleve en de huurdersbelangenvereniging op. Hierbij zetten wij in op gezamenlijke prestatieafspraken met de drie woningcorporaties binnen de gemeente Zevenaar. De nieuwe Woningwet is daarbij wettelijk kader. Deze Woonvisie biedt de agendapunten voor het maken van deze afspraken, over: nieuwbouw, verkoop, verduurzaming, leefbaarheidsaanpak, levensloopbestendig wonen en het monitoren van slaagkansen.
- We organiseren jaarlijks een breed woonoverleg met partijen op de woningmarkt over de woningmarktontwikkelingen. Het doel is om kennis te delen en een beeld te vormen van de actuele opgaven op de woningmarkt.
- We zijn mede organisator van het Platform wonen, welzijn, zorg met corporaties, zorgpartijen, thuiszorgorganisaties, welzijnsorganisaties en belangenvertegenwoordigers van de doelgroepen.
- We bewaken onze integrale benadering: Woonbeleid raakt vele andere sectoren: zorg, verkeer, economische zaken, grondzaken, leefbaarheid, duurzaamheid, sociaaldomein. Het is niet de bedoeling dat woonbeleid voorschrijft welke maatregelen in andere sectoren genomen moeten worden. Wel is het van cruciaal belang dat alle maatregelen in alle beleidskaders goed op elkaar zijn afgestemd. Op die manier versterken keuzes en maatregelen elkaar.
- Veel veranderingen in de zorg zijn gericht op het zo lang mogelijk thuis blijven wonen. We blijven in overleg met de samenwerkende zorgpartijen in het gebied en dragen bij aan hun inzet om tot een gezamenlijke zorgvisie voor het Gelders Eiland te komen. Hierbij willen wij samen met de zorgpartijen in beeld brengen hoe de keten van beschut wonen naar volledig intramuraal wonen er in kwaliteit en kwantiteit uitziet.