

## Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023

### Inleiding

In januari 2019 is het proces gestart om te komen tot een woonagenda voor onze gemeente. Dit proces is nu afgerond. In het kort wordt hieronder voor u achtereenvolgens de aanleiding, het proces, een samenvatting en de besluitvorming, uitéengezet.

### Aanleiding

De woonvisie van de gemeente Heerde is in 2015 vastgesteld. Sindsdien is de woningmarkt in hoog tempo veranderd. Na een crisisperiode zit de markt de laatste jaren weer in de lift. Het aantal woningverkoop neemt toe, nieuwbouwprojecten komen van de grond en ook de huizenprijzen stijgen. In de huursector is de herziene Woningwet een belangrijke mijlpaal geweest. De nieuwe wet geeft duidelijke kaders voor het takenpakket van de corporaties en geeft een nieuwe invulling aan de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders.

De huidige woonvisie vraagt op een aantal thema's om nadere aanvulling die richting moeten geven voor de besluiten die worden genomen. De woonagenda is een concrete uitwerking die we in de uitnodigingsplanologie kunnen gebruiken om invullingen van initiatieven te beïnvloeden. Het is een instrument dat de Omgevingswet ook kent. De woonvisie zal onderdeel worden van de omgevingsvisie. De woonagenda zal dus een instrument op basis van de Omgevingswet worden. Er is gekozen om in aanvulling op de bestaande woonvisie een richtinggevende en praktisch uitvoerbare woonagenda op te stellen voor de periode 2020 – 2023 met daarin voorstellen over onderwerpen die uitwerking zullen krijgen in de omgevingsvisie- en plan die nog ontwikkeld moeten worden.

### Zorg en sociaal domein

Ook in de zorg en het sociaal domein hebben zich de nodige veranderingen voorgedaan die gevolgen hebben voor de woningmarkt. In het kader van de extramuralisering wordt van inwoners met een zorgbehoefte verwacht dat zij langer zelfstandig thuis blijven wonen en zo kort mogelijk in de instellingszorg verblijven. Dat heeft betrekking op ouderen, maar ook op inwoners met psychiatrische problematiek (GGZ-doelgroep) en voor verstandelijk gehandicapten (VG), zij het voor deze laatste doelgroep in mindere mate. In combinatie met hogere huisvestingstaakstellingen voor statushouders die gemeenten opgelegd kregen, is de omvang van bijzondere doelgroepen toegenomen. En daarmee de vraag naar geschikte woningen voor deze doelgroepen in de reguliere woningvoorraad.

### Proces

#### Woningmarktonderzoek

Om zicht te krijgen op welke effecten deze landelijke ontwikkelingen op de lokale woningmarkt in Heerde hebben, is in 2017 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in opdracht van de gemeenten Heerde, Hattem, Epe en Woonstichting Triada (hierna te noemen Triada) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is onder andere naar voren gekomen dat er in de gemeente Heerde nog een grote opgave ligt voor de bouw van sociale huurwoningen in de komende tien jaar. Daarnaast is een aanvullende marktconsultatie verricht om het beeld van de particuliere markt en de opgaven in de zorgsector scherper te krijgen. De gegevens van het woningmarktonderzoek 2017 zijn geactualiseerd en zijn samen met de marktconsultatie verwerkt in de startnotitie.

### Startnotitie woonagenda met dilemma's

Tijdens de georganiseerde (markt) consultaties werd duidelijk dat er nog een aantal dilemma's zijn, waar de politiek eerst een keuze over moest maken, voordat overgegaan kan worden tot het opstellen van een woonagenda. Naast cijfers, prognoses en feiten zijn in de startnotitie de dilemma's beschreven en heeft het college per dilemma een voorkeursrichting aangegeven. Vervolgens is de startnotitie met de dilemma's en voorkeursrichtingen van het college, ter consultatie voorgelegd in de commissievergadering van 13 mei 2019. De uitkomsten van deze consultatie zijn verwerkt in de concept woonagenda. Aangezien de startnotitie veel achtergrond informatie (cijfers, prognoses en feiten) bevat, is deze als bijlage opgenomen bij de woonagenda.

### Concept woonagenda

Op 12 november 2019 heeft het college ingestemd met de concept woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023. Daarbij is besloten om dit concept door middel van een discussienota, nog een keer ter consultatie voor te leggen aan de commissie Ruimte in de vergadering van 2 december 2019 en aansluitend vrij te geven voor inspraak. De commissie Ruimte heeft unaniem ingestemd met de concept woonagenda,

waarna het concept van 2 januari 2020 tot en met 29 januari 2020 voor een ieder ter inzage is gelegd voor inspraak. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een inspraaknota. De inhoud van deze reacties geven geen aanleiding tot het doorvoeren van wijzigingen in de woonagenda.

### Samenvatting

Ten eerste is het voor u van belang om de reikwijdte van de woonagenda te weten. In de woonvisie Heerde 2015 – 2020 staan de beleidsmatige kaders op het gebied van wonen. De Structuurvisie gemeente Heerde 2025 biedt de ruimtelijke beleidskaders en de Toekomstvisie Heerde 2025 biedt inzicht in het beoogde ontwikkelingsperspectief van onze gemeente. Deze woonagenda functioneert binnen genoemde kaders en geeft alleen aan wat de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven zijn voor wonen. Daarom wordt in deze woonagenda ook onderscheid gemaakt tussen acties die nu al uitgevoerd kunnen worden (passen in het huidige beleid) en acties die verder uitgewerkt moeten worden bij het opstellen van nieuw beleid. Met dit laatste wordt de omgevingsvisie en/of het omgevingsplan bedoelt.

In de Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023 staan vier thema's centraal, te weten:

- de woningvraag als centrale opgave;
- ontwikkelperspectief van de kernen;
- wonen en zorg;
- toekomstkwaliteit en duurzaamheid.

### Thema de woningvraag als centrale opgave

In dit thema wordt de focus gelegd op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Dat betekent dat hierin duidelijk naar voren komt voor welke doelgroep er gebouwd moet worden, de te hanteren prijsklasse en verdeelsleutel en hoe wij als gemeente dit gaan stimuleren en faciliteren.

Onderstaande richtlijn (zie hoofdstuk 7) geeft voor u exact weer waar de focus ligt qua woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

### Richtlijn voor woningbouw

Voor nieuwbouwontwikkelingen hanteren we de volgende volkshuisvestelijke richtlijnen, als aanvulling op de Structuurvisie Heerde 2025 en ter toepassing bij de leidraad voor nieuwe initiatieven.

	Voorzieningenkernen	Kleinere kernen
Kwantitatief	35-40 woningen per jaar (350-400 in periode 2018-2027)	
	Primaire ontwikkeling kwantitatief/uitbreiding	O.b.v. lokaal initiatief (faciliteren en stimuleren)
Kwalitatief		
• Huishoudens > 2 personen; middeldure huur/koop tot de NHG grens van € 290.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000. Huur maximaal €900.	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
• Doorstroomvraag huishoudens: koop vanaf € 250.000 (appartementen, grondgebonden woningen, indien mogelijk levensloopgeschikt)	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
• Sociale huur (ook huishoudens < 2 personen, flexibel en nabij de voorzieningen)	richtlijn: 40% (+/- 16 woningen p/j)	
• Goedkope koopwoningen (vooral huishoudens < 2 personen)	richtlijn: 10% (+/-4 woningen p/j)	
• Duurzaamheid, kwaliteit	Vooral hoge kwaliteit Energie neutraal, circulair Bepert experimenteeruimte tijdelijke woonvormen met lagere kwaliteit (levensverwachting, indeling en materiaalgebruik)	

Noot. Wij verstaan onder goedkope koop < 2 personen €150.000. Onder goedkope koop > 2 personen €190.000. Onder middeldure – lage segment € 190.000 – €225.000. Onder middeldure hoge segment €225.000 – €290.000 (grens NHG). Duur > €290.000.

Om dit woningbouwprogramma te realiseren, dienen wij vooraf meer te gaan sturen. Daarom is het belangrijk dat er ook organisatorisch één en ander gewijzigd wordt. Zo dient er een gemeentelijke informatieverstrekker (onderhandelaar) aangesteld te worden die aan de voorzijde informatie en instructies verstrekt aan nieuwe initiatiefnemers. Ook dient er een coördinator aangesteld te worden die beoordeelt of nieuwe initiatieven passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Deze personen dienen nauw samen te werken.

### Thema ontwikkelperspectief van de kernen

In onze gemeente worden in de periode tot 2032, zo'n 620 extra huishoudens verwacht. Om deze extra woningbehoefte op te vangen moet bouwruimte gevonden worden. Welk ontwikkelperspectief is daarbij passend voor de verschillende kernen en hoe zorgen we ervoor dat het landelijke karakter van onze gemeente niet aangetast wordt. Hier ligt in dit thema de focus op.

Dit thema is met name relevant ter voorbereiding op de omgevingsvisie en/of het omgevingsplan. Daarom worden er aandachtsgebieden opgesomd, waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een omgevingsvisie en/of omgevingsplan. Deze aandachtsgebieden kunnen dan ook leiden tot nieuw beleid. Zo hanteert onze gemeente tot op heden in de beleidsvisies het uitgangspunt

inbreiding voor uitbreiding. Gezien de grote woningbouwopgave moet ter voorbereiding op de omgevingsvisie en/of het omgevingsplan nagegaan worden of er, naast de al aangewezen uitbreidingslocaties, behoefte is aan extra uitbreidingslocaties.

Ook dient er gekeken te worden of het huidige afwegingskader, welke gehanteerd wordt voor het al dan niet toestaan van initiatieven in de verschillende kernen en gebieden van onze gemeente, nog voldoende is of dat aanpassing nodig is.

Wat in ieder geval al wel uitgevoerd kan worden binnen dit thema, is het opstellen van nadere regels voor woningsplitsing, transformatie van agrarische bedrijven (rood voor rood regeling) en erfdeling. Hiermee kan al een groei van de woningvoorraad gerealiseerd worden.

### **Thema wonen en zorg**

In dit thema wordt voornamelijk de focus gelegd op het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. Gezien de schaarste aan personeel in de zorgsector en het feit dat de groep zorgbehoeftigen steeds groter wordt, is het van belang om bij nieuwe initiatieven rondom de zorgcentra in Heerde en Wapenveld, in te gaan zetten op het bouwen van woningen die geschikt zijn voor het verlenen van zorg.

Daarnaast ontwikkelt het sociaal domein zich meer naar een zelf- en samenredzame samenleving. Een loket 0 – 100+ is in ontwikkeling. Om inwoners meer zelfredzaam te maken, is het nodig dat er goede voorlichting gegeven wordt over woningaanpassing en van welke voorzieningen men gebruik kan maken.

### **Thema toekomstkwaliteit en duurzaamheid**

De focus binnen dit thema ligt met name op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, zowel de koop als huurwoningen. De verduurzaming van deze woningen (maar ook de wijken) is gericht op de overgang naar aardgasloze energievoorziening richting 2050 en de verduurzamingsopgave op woningniveau die hieruit voortvloeit. Er moet ingezet worden op het geven van goede voorlichting over verduurzaming van particuliere woningen, gericht op informatie over de regelgeving, de techniek en financiering. Triada verduurzaamt haar woningen op basis van landelijke doelstellingen die in de sociale huursector gelden. Gemeente en Triada gaan in gesprek over de opgave richting aardgasloos en welke verduurzamingsstrategie in de woningvoorraad daar het beste bij past.

Voor nieuwe woningen wordt ingezet op kwaliteit en duurzaamheid voor de langere termijn (woningen met een langdurig toekomstperspectief).

### **Besluitvorming**

Het college heeft in de vergadering van 3 maart 2020 besloten om de Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023, conform het concept, vast te stellen.

Er gaat nu uitvoering gegeven worden aan de woonagenda en aan de acties die erin genoemd staan. Wel onder het voorbehoud dat uw raad, om acties uit te kunnen voeren, de benodigde financiële middelen beschikbaar stelt, via de Perspectiefnota 2020. De leden van de commissie Ruimte zijn er bij de behandeling van de concept woonagenda door ons op gewezen dat instemmen met de woonagenda betekent dat de werkdruk voor de organisatie toe gaat nemen. Een deel van de acties kan geïntegreerd worden in de huidige werkwijze of maakt onderdeel uit van het proces om te komen tot een omgevingsvisie, maar er zijn ook acties die extra capaciteit vragen. Instemmen met de woonagenda houdt dan ook in dat er geld nodig is om acties uit te kunnen voeren. Wij hebben aangegeven hierop terug te komen bij de Perspectiefnota 2020. Dit in combinatie met andere ontwikkelingen, waarmee we als gemeente geconfronteerd worden.

Over twee jaar vindt een herijking plaats van de woonagenda.

### **Kernboodschap**

Met het vaststellen van de woonagenda is er een instrument ontwikkeld om meer sturing te geven aan onze woningbouwopgaven.

### **Bijlagen:**

Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023;

Nota van inspraak behorende bij de Woonagenda gemeente Heerde 2020 – 2023.