

Raadsvoorstel

Datum vergadering : 17 december 2020
Registratienummer :
Voorstelnummer : 2020/149
Portefeuillehouder : Sietske Klein - de Jong
Bijlage(n) : 2
Onderwerp : Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020-2030

Onderwerp

Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020-2030

Beslispunten

1. Vaststellen van de visie “Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030” met als vier leidende principes:
 - a. We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen;
 - b. Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar;
 - c. Ieder kan gezond en veilig wonen;
 - d. Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

Inleiding

West Betuwe is een geliefde en aantrekkelijke woongemeente, niet alleen voor de eigen inwoners maar ook voor woningzoekenden uit Rivierenland en andere regio's. Er is veel bedrijvigheid, er wordt flink gebouwd, en bedrijven en inwoners zijn via weg, water en spoor uitstekend verbonden met grote steden en werklocaties elders. De 26 dorpen en kleine stadjes zijn dorps, ruim en groen, en alle dagelijkse voorzieningen zijn in de gemeente beschikbaar. Het is een aangename en rustige thuishaven.

Ondertussen gebeurt er van alles in de wereld. Zo zorgt de grote druk op de woningmarkt in de Randstad voor toenemende vraag naar woningen in omliggende gebieden. Rijk en provincie stimuleren versnelling van woningbouw. En de voortgaande vergrijzing vraagt om nieuwe woonzorg-arrangementen.

Met deze woonvisie geven we aan hoe West Betuwe de komende 10 jaar op deze en andere trends wil inspelen. We willen een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat we een leefbare, maar ook groene gemeente zijn en blijven. We willen een woningaanbod dat aansluit op de behoefte van de Inwoners. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid wonen.

Bij het opstellen van de woonvisie is met verschillende partijen, organisaties en instellingen gesproken en uit deze gesprekken is veel input voor de woonvisie meegenomen. Gesprekken zijn gevoerd met ontwikkelaars, makelaars, welzijnsorganisaties, scholen, en ondernemers. De vier

huurdersbelangenorganisaties en de Adviesraad Sociaal Domein hebben bijgedragen namens de inwoners.

De woningcorporaties KleurrijkWonen, De Kernen en De Goede Woning Neerijnen zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie. Zij hebben veel informatie aangeleverd.

Besluitgeschiedenis

- Vaststelling Plan van Aanpak Woonvisie door college 21 april 2020
- Raadsinformatienota 7 juli 2020
- Beeldvormende bijeenkomst 8 september 2020

Beoogd effect

West Betuwe als een leefbare, maar ook groene gemeente behouden, waar het goed wonen is voor alle doelgroepen.

Argumenten

1.1 Met deze woonvisie wordt het woonbeleid van de drie voormalige gemeenten geharmoniseerd

De gemeenten Geldermalsen, Lingewaal en Neerijnen hadden alle drie een woonvisie. Deze woonvisies hadden veel gemeen, maar er waren ook accentverschillen. Met het vaststellen van de woonvisie voor West Betuwe wordt het beleid geharmoniseerd en wordt het woonbeleid tevens geactualiseerd.

1.2 De woonvisie houdt rekening met het Bidbook

In het proces voor de totstandkoming van Bidbook is uitgebreid met de inwoners. Dit proces wilden we niet overnieuw doen en daarom hebben we de informatie uit het Bidbook gebruikt voor de woonvisie. Uit het Bidbook komt naar voren dat inwoners vragen om de bouw van woningen in alle kernen, met name meer betaalbare huur- en koopwoningen. De woonvisie wil hier recht aan doen. Daarnaast moet er gezorgd worden voor een goede balans tussen wonen, werken en recreëren om recht te doen aan de kwaliteiten van het unieke landschap. Ook hier gaat de woonvisie op in.

1.3 De woonvisie houdt rekening met het karakter van onze gemeente

Het eerste leidende principe is "We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen". Dit principe geeft aan dat bescherming van het unieke karakter van het gebied en de kernen altijd voorop staat. Wonen draagt daar aan bij, maar tegelijk volgt uit dit principe ook dat gebieden worden beschermd en soms ook uitgesloten van woningbouw.

De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Nieuwbouw heeft een dorps karakter: veel grondgebonden woningen, groene en ruime planopzet en voldoende parkeerruimte.
- We beschermen het open landschap in en buiten de kernen.
- We zetten flankerende maatregelen in om voorzieningen bereikbaar te houden.

1.4 De woonvisie wil waarborgen dat er voor iedere inwoner een passende woning beschikbaar is

Het tweede leidende principe in de woonvisie is "Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar". Dit betekent dat de gemeente zich inzet om voor alle groepen woningen te bieden die passen bij de persoonlijke situatie.

De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouwprogrammering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,- en huur tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,- en € 400.000,-).
- In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen voor ouderen en kleine huishoudens. T.b.v. de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.
- We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
- We bieden ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.

Voor bestaande plannen zoeken we gezamenlijk met ontwikkelaars, corporaties en provincie naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie en financiële inzet. Voor de korte termijn constateren we met name in de grote ontwikkellocatie De Plantage een zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen. In de grondexploitatie en bouwclaim-overeenkomsten is vastgelegd dat er in totaal 80 sociale huurwoningen komen op een totaal van 1.500 woningen. Dit maakt dat we bij ongewijzigde inzet de eerste jaren flink achterblijven bij het doel om voldoende goedkope woningen voor de lagere inkomensgroepen te realiseren. Daarom willen we met name voor deze locatie zoeken naar mogelijkheden om meer sociale huurwoningen toe te voegen. Dat vraagt van alle partijen flexibiliteit en inzet op het gebied van planinvulling, kostenoptimalisatie (bijvoorbeeld door lagere parkeernormen of iets grotere bouwdichtheid) en financiële inzet. Financiële steun zal ook gezocht worden bij Rijk en provincie.

1.5 De woonvisie benadrukt gezond en veilig wonen voor iedereen als uitgangspunt

Het derde leidende principe "Ieder kan gezond en veilig wonen" benadrukt niet alleen gezond en veilig wonen, maar ook aandacht voor langer zelfstandig en gezond wonen, voor duurzaamheid en klimaatadaptie.

De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Ouderen kunnen zo lang mogelijk gezond thuis wonen.
- Nieuwbouw van seniorenwoningen plannen we nabij voorzieningen. De woningen zijn zorggeschikt en met voldoende buitenruimte. We bevorderen de doorstroming van ouderen in de huur- en koopmarkt.
- We blijven de stimuleringsregeling toekomstbestendig wonen inzetten.
- We stimuleren meer "zorg nabij".
- Grijs, groen en gelukkig. We stimuleren kleinschalige zorginitiatieven.

- We maken de plaatsing van mantelzorgunits gemakkelijker en staan zorgunits toe.
- We zetten sterk in op de verduurzaming van woningen.
- We bouwen klimaatadaptief en duurzaam.

1.6 De woonvisie biedt ruimte voor bouwen in de kernen en houdt rekening met druk uit de Randstad
Het vierde leidende principe uit de woonvisie is "Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor".

Hier gaat het om "bouwen voor eigen inwoners" of "bouwen voor mensen van buiten". In de woonvisie kiezen we voor beiden. In De Plantage is ruimte voor versnellen, en om de druk uit de Randstad op te vangen. Daarmee voorkomen we niet dat woningzoekenden uit de Randstad zich vestigen in de overige kernen. Maar zorgen we wel voor ruimte voor woningbouw in de kernen, passend bij de aard en schaal van een kern. We willen ruimte geven aan lokale initiatieven vanuit een dorp zelf.

Het woord "A2-corridor" is expliciet opgenomen omdat dit goed aansluit op provinciaal beleid.

De beleidskeuzes die hier bij passen zijn:

- We kiezen voor het versnellingscenario waarbij tot 2030 2.200 woningen worden gerealiseerd.
- Flankerend: we zetten ons in voor een intercity-status voor station Geldermalsen.
- We versnellen de ontwikkeling van De Plantage. De wijk wordt niet in 2036, maar al voor 2030 geheel gerealiseerd.
- Woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal.
- Beesd is aan de beurt. De ontwikkeling van ca.150 woningen in Beesd krijgt prioriteit.
- Dorpen aan zet: bij lokaal draagvlak is er in elke kern ruimte voor kleinschalige ontwikkeling.
- We stimuleren collectieve wooninitiatieven.
- We faciliteren tijdelijke flexibele woonvormen.
- We zorgen voor een evenwichtige verdeling van woningen over projecten, kernen en prijsklassen.

Kanttekeningen

1.1 Het versnellen van De Plantage kan risico's met zich meebrengen

De haalbaarheid van het versnellen van De Plantage is onder meer afhankelijk van woningmarktontwikkelingen, economische situatie en capaciteit van de projectorganisatie. Met maximale inzet en geen tegenvallers zou in 2030 de verkoop van de laatste 50-100 woningen kunnen plaatsvinden. Na realisatie van deze laatste woningen zou de wijk dan in 2032 gereed kunnen zijn.

De grondexploitatie wordt jaarlijks door de accountant gecontroleerd. Deze moet aansluiten op beleidsuitgangspunten. Als de versnelling wordt verwerkt, maar dit uiteindelijk niet lukt, betekent dat op dat moment een verslechtering van het resultaat en een financieel risico.

1.2 Het is lastig om bestaande harde plannen open te breken

Om de programmering van bestaande harde plannen aan te passen met een meer gevarieerd of passend programma, is medewerking van ontwikkelaars nodig. Niet voor elk plan zal het mogelijk zijn om tot aanpassing te komen.

Financiën

Het vaststellen van de woonvisie zelf heeft geen directe financiële consequenties. Sommige beleidskeuzes hebben dit wel: het invoeren van een vereffeningsfonds voor sociale woningbouw, het beschikbaar stellen van budget voor de starterslening. Het versnellen van De Plantage heeft gevolgen voor de grondexploitatie. Bij de uitwerking van beleidskeuzes (de belangrijkste prioriteiten in 2021) worden deze financiële aspecten en consequenties in beeld gebracht en voor besluitvorming voorgelegd aan uw raad.

Communicatie

De woonvisie wordt breed bekend gemaakt via de reguliere media.

De corporaties, huurdersbelangenorganisaties en de Adviesraad sociaal domein krijgen de woonvisie rechtstreeks toegestuurd. Zij zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van de woonvisie. Ook andere partijen en organisaties die een bijdrage hebben geleverd, krijgen de woonvisie toegestuurd.

Uitvoering/Planning

In jaarlijkse plannings wordt de uitvoering van de woonvisie nader uitgewerkt en opgepakt. De woonvisie vormt de basis voor prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersbelangenorganisatie. Deze worden na vaststelling van de woonvisie opgesteld. Verder zullen we met andere partijen en inwoners in gesprek over de verdere uitwerking van de visie.

Evaluatie

Elke 2 jaar wordt gekeken of het nodig is de woonvisie bij te stellen.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Versnelling van Plantage lukt niet	Financiën, personeel	groot	Minder woningen opgeleverd, gevolgen grondexploitatie	Goede afspraken met ontwikkelaars, goede afstemming binnen organisatie. Risico's grondexploitatie in beeld brengen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Karen Coesmans
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 3 november 2020,

besluit:

1. vaststellen van de visie “Wonen naar behoefte, woonvisie West Betuwe 2020 – 2030” met als vier leidende principes:
 - We beschermen de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen;
 - Voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar;
 - Ieder kan gezond en veilig wonen;
 - Woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 15 december 2020, nummer 2020/149,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop