

Onderwerp: 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'

Ons kenmerk: 09rv000104

Programma(speerpunt): Woningbouw

Nummer: **7**

Elst, 17 september 2009

AAN DE RAAD

|                       |
|-----------------------|
| VERGADERING COMMISSIE |
| <b>Ruimte</b>         |
| d.d. : - 4 NOV. 2009  |
| AGENDA.PUNT: <b>9</b> |

### 1. Samenvatting

De huidige woonvisie Overbetuwe 2004-2010, Wonen van Andelst tot Zetten is per 1 januari 2010 toe aan vernieuwing. De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van woonwensen, huizenprijzen, trends en demografie. Er is veel beleid bijgekomen, wettelijk instrumentarium veranderd. Kortom, er zijn voldoende redenen om de koers voor de periode 2010-2015 te ijkten. De evaluatie van 2008 is in februari 2009 besproken met externe partners zoals woningcorporaties, dorpsraden en wijkplatforms. Op basis van de evaluatie, een algemene beleidsanalyse en de kaders die u in mei 2009 heeft meegegeven, is de afgelopen maanden het ontwerp van de nieuwe woonvisie op interactieve wijze tot stand gekomen.

De Toekomstvisie+ beschrijft het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht op de langere termijn. De woonvisie is een eerste uitwerking van de Toekomstvisie+ voor het beleidsveld wonen.

Nieuw in de woonvisie is de mogelijkheid tot het opstellen van gebiedsvisies (kern- of wijkvisie) als de noodzaak daartoe door meerdere betrokken partijen wordt gevoeld (gedeeld gevoel van urgentie) en die partijen ook bereid zijn de verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. Qua nieuwbouw schatten we in dat de gemiddelde jaarproductie van 400 woningen de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen. Een ander nieuw element in de visie is dat in 2010 in nauwe samenspraak en overleg met de externe partners een kwaliteitssysteem als referentiekader wordt opgezet en ontwikkeld. Het systeem start met 2 uitgangspunten van beleid die in ieder nieuw bestemmingsplan zullen terugkomen: 1) een minimaal netto gebruiksoppervlak voor appartementen van 80 m<sup>2</sup> en 2) een minimale beukmaat van 5,4 meter bij grondgebonden woningen.

Het ontwerp van de woonvisie is op 16 september 2009 in 'Het Wapen van Valburg' besproken. De reacties hebben op een aantal punten geleid tot aanpassingen in de woonvisie. Zie daarvoor bijgevoegd verslag van de avond. We leggen de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' ter besluitvorming aan u voor.

### 2. Waarom naar de raad

Het vaststellen van de gemeentelijke visie op het wonen is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op basis van de kaders die u in mei 2009 heeft meegegeven, is de afgelopen maanden het ontwerp van de nieuwe woonvisie op interactieve wijze tot stand gekomen. We leggen de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' ter besluitvorming aan u voor.

### 3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

De gemeente is verantwoordelijk voor het vormgeven van het lokale woonbeleid. Door het vaststellen van de woonvisie maakt het gemeentebestuur kenbaar wat de gewenste koers is op het wonen in Overbetuwe. Een richtinggevend en geactualiseerd kader voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2020. Vanuit publiek belang geeft het vorm en richting aan de manier waarop de gemeente in samenwerking met andere partijen wil



werken aan en het versterken van een goed woon- en leefklimaat voor iedere inwoner van de gemeente Overbetuwe.

Aan de woonvisie is een uitvoeringsgericht handelingskader en uitvoeringsprogramma gekoppeld. Het is nadrukkelijk bedoeld als vertrekpunt voor verdere uitwerking met partners zoals woningcorporaties, projectontwikkelaars, zorginstellingen en inwoners van de gemeente. Het op voortschrijdend inzicht gebaseerd uitvoeringsprogramma wordt steeds opnieuw getoetst aan de door u in deze woonvisie vastgestelde ambities en doelen. De afspraken die we gaan maken met de partners, nemen we over in een woningmarktmonitor en haken deze aan op de gemeentelijke programma- en begrotingscyclus. Het realiseren van onze ambities hangt wel af van de mate waarin we erin slagen om goede afspraken over de uitvoering te maken met andere zelfstandige partijen. We kunnen het niet alleen. We werken samen aan wonen.

#### **4. Relatie woonvisie met de Toekomstvisie+**

De Toekomstvisie+ beschrijft het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht op de langere termijn. De woonvisie is een eerste uitwerking van de Toekomstvisie+ voor het beleidsveld wonen. Met name de derde laag, 'occupatie', ofwel de gebruikerslaag is steeds leidend geweest voor verdere uitwerking in de Woonvisie<sup>1</sup>.

#### **5. Argumenten en alternatieven**

##### *Wat vooraf ging*

De huidige woonvisie Overbetuwe 2004-2010, Wonen van **Andelst** tot **Zetten** is per 1 januari 2010 toe aan vernieuwing. De afgelopen jaren is er veel veranderd op het gebied van woonwensen, huizenprijzen, trends en demografie. Er is veel beleid bijgekomen, wettelijk instrumentarium veranderd. Kortom, er zijn voldoende redenen om de koers voor de periode 2010-2015 te ijkten. In 2008 is een evaluatie opgesteld. Deze is in februari 2009 in het 'Witte Huis' in Zetten (1<sup>e</sup> Woonforum) besproken met externe partners zoals woningcorporaties, dorpsraden en wijkplatforms, huurdervertegenwoordigingen en andere belanghebbende partijen. Mede op basis van een uitgebreide woningmarktanalyse zijn de kaders voor de woonvisie vastgesteld in de gemeenteraad van mei 2009. Deze kaders zijn vervolgens, rekening houdend met de uitgangspunten uit de Toekomstvisie+, zorgvuldig uitgewerkt in het voorliggende ontwerp van de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'. Dit ontwerp is vervolgens op 16 september besproken in het Wapen van Valburg (2<sup>e</sup> Woonforum). Het verslag van deze avond en de gemeentelijke beantwoording treft u in de bijlage aan.

##### *Wonen is meer dan alleen Stenen*

Deze ondertitel spreekt voor zich. Het is ontleend aan het kaderstellende stuk van de raads werkgroep Wonen. Wonen staat midden in de belangstelling. Het gaat verder dan het bouwen van een huis, het 'stapelen van stenen'. Het beleidsveld wonen kent nauwe raakvlakken met beleidsvelden als ruimtelijke ordening, werken (economie), voorzieningen, milieu, recreatie, veiligheid, maatschappelijke zorg en welzijn. Hieraan is in de woonvisie in integrale zin ruim aandacht geschonken. Dit zijn immers onderwerpen die van grote invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat (leefbaarheid) in dorpen en wijken. Tijdens het Woonforum van 16 september 2009 bleek hoe sterk dit onderwerp leeft bij alle betrokken partijen.

---

<sup>1</sup> Wij verwijzen u naar de voor de woonvisie meest relevante tekstpassages uit de Toekomstvisie+: p. 31 t/m 35, p. 43 t/m 45, 50 t/m 53, 70 en 71 (opgave 12 en 13).



## A- Inhoudelijke accenten woonvisie

Voor de integrale teksten en samenvatting van de woonvisie verwijzen wij u naar de bijlagen. Op deze plaats willen wij enkele elementen uit de nieuwe visie nader toelichten. Overigens merken wij op dat de vormgeving van de woonvisie pas definitief gemaakt wordt zodra de woonvisie is vastgesteld. Te denken valt aan een andere voorkant, toevoeging van kaartmateriaal met woningbouwlocaties, foto's en verslagen van bijeenkomsten.

### *Versterken bestaande woon- en leefomgeving*

Nieuw in de woonvisie is de mogelijkheid tot het opstellen van gebiedsvisies (kern- of wijkvisie) als de noodzaak daartoe door meerdere betrokken partijen wordt gevoeld (gedeeld gevoel van urgentie) en deze ook bereid zijn de verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen. Dit vergt zorgvuldige communicatie en verwachtingenmanagement. Geen enkele buurt of wijk wil 'een stempel' waar je niet gemakkelijk vanaf komt. Het is zeker niet de bedoeling dat voor alle buurten en kernen visies worden opgesteld. Visies veronderstellen uitvoering. En dat is in de meeste gebieden van onze gemeente niet nodig. Het blijft goed wonen in Overbetuwe.

### *Nieuwbouw 2010-2020*

De behoefte aan nieuwe woningen is voor de periode 2010-2020 berekend op 2400 (autonome behoefte) tot 3100 woningen (inclusief een deel van de regionale woningbehoefte). Dit zijn geen harde en absolute getallen en moet ook geen doel 'an sich' voor de gemeente worden. Er zijn vele factoren die deze kengetallen kunnen beïnvloeden zoals de economie (bijvoorbeeld de huidige recessie) en werkgelegenheid of veranderende woningwensen. De marktindicaties staan momenteel negatief, maar dat kan weer veranderen. Reden om in de visie te kiezen voor het uitgebalanceerde scenario 'verleden als toekomst (trend van de afgelopen 50 jaar). Uitgangspunt is dat de gemeente voldoende bestemmingsplancapaciteit reserveert om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Meer plannen in de 'enveloppe' dan noodzakelijk, kan ook strategisch voordeel opleveren in het contacten met de ontwikkelaar (sturingsmogelijkheden voor de gemeente). Niet te verwarren met 'bouwen voor leegstand'. Door het inbouwen van voldoende flexibiliteit in plannen kunnen we snel reageren op een hogere dan wel een lagere behoefte aan woningen. Het is de woonconsument die het tempo en volume bepaalt, niet de gemeente of een projectontwikkelaar. De uitvoeringsagenda voor de lange termijn blijft leidend. We schatten in dat de gemiddelde jaarproductie van 400 woningen de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen.

### *Kwaliteiten in de nieuwbouw, een referentiekader*

Een nieuw en opvallend element in de woonvisie. De woonvisie benoemt de minimaal gewenste kwaliteiten op het terrein van bijvoorbeeld levensloopgeschiktheid, aanpasbaarheid, flexibiliteit, milieu (duurzaamheid) en veiligheid.

Voor maximale gemeentelijke sturing op essentiële kwaliteiten als oppervlakte en aanpasbaarheid (levensloopgeschiktheid), kiest de woonvisie voor 2 uitgangspunten van beleid die in ieder nieuw bestemmingsplan zullen terugkomen:

- Een minimaal netto gebruiksoppervlak voor appartementen van 80 m<sup>2</sup>
- Een minimale beukmaat van 5,4 meter bij grondgebonden woningen<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Het uitgangspunt minimale beukmaat 5,40 mtr. voor grondgebonden woningen betekent een aanscherping ten opzichte van de ontwerpvisie die is besproken in het Woonforum van 16 september jl. Het is een minimaal vereiste breedtemaat voor het levensloopgeschikt maken van woningen en daarnaast van belang voor stedenbouw en beeldkwaliteit.



Hiervan kan slechts op basis van zorgvuldige argumentatie en maatwerk worden afgeweken. In aanvulling op de 2 genoemde uitgangspunten wordt in 2010 in nauwe samenspraak en overleg met de externe partners een kwaliteitssysteem als referentiekader opgezet en ontwikkeld. De eerste kaders en opzet voor zo'n referentiekader zijn in de visie uitgewerkt.

#### *Investeringsfonds bestaand bebouwd gebied*

We kiezen er als gemeente voor om te sturen op hoofdlijnen. Op onderdelen waar ambities niet vanzelfsprekend worden verwezenlijkt, maken we afspraken met onder andere woningcorporaties en zetten we het eigen instrumentarium met voorrang in. De woonvisie benoemt daartoe verschillende mogelijkheden. We onderzoeken de mogelijkheden voor het instellen van een investeringsfonds / bestemmingsreserve voor complexe woonopgaven in bestaand bebouwd gebied, in combinatie met een relatief lastige investeringsopgave. In hoeverre dit idee kans van slagen heeft is uiteraard afhankelijk van meerdere factoren zoals de mogelijkheid en prioriteitsstelling om daarvoor in de toekomst middelen vrij te spelen.

#### *Onderzoek naar platform wonen, zorg en welzijn*

Er zijn verschillende overlegvormen binnen de sectoren wonen, zorg en welzijn. Een overlegvorm die recht doet aan de toenemende verwevenheid tussen die drie sectoren is er niet in Overbetuwe. We onderzoeken als gemeente de mogelijkheid en kansrijkheid van een platform waar zorgaanbieders, woningcorporaties en de verschillende gemeentelijke afdelingen elkaar informeren over opgaven, initiatieven en kansen. Daarnaast moet het mogelijk worden (en budget beschikbaar) om pilots op te starten die de samenhang tussen die drie beleidsvelden benadrukken en concretiseren.

### **B – Samenwerken aan wonen**

#### *Hoe zit het krachtenveld wonen in elkaar?*

De accenten in de woonvisie liggen niet alleen op wat we willen, maar vooral over hoe we de ambities en doelen willen bereiken en met wie. De proceskant krijgt veel aandacht in de ontwerp woonvisie. De basisgedachte is dat we het niet alleen kunnen. We blijven ook na de vaststelling van deze visie in overleg met de inwoners, corporaties en projectontwikkelaars. Ook intern, omdat woonbeleid zo nauw verbonden is met andere sectoren (ruimtelijke ordening, openbare ruimte, milieu, zorg en welzijn, veiligheid, leefbaarheid). Het resultaat van deze samenwerking is medebepalend voor de kwaliteit en belevingswaarde van het woon-, werk- en leefmilieu in Overbetuwe.

Op het beleidsveld wonen zijn we één van de vele spelers. We werken samen met verzelfstandigde woningcorporaties en zien een sterke marktsector met commerciële ontwikkelaars die gronden in optie of in eigendom ontwikkelen met winstoogmerk. Woningcorporaties staan onder toezicht van het rijk. Het wettelijk instrumentarium dat ons als overheid ten dienste staat, is ontoereikend om de doelstellingen van de woonvisie 'op eigen houtje' te realiseren. We zetten meer dan voorheen in op het mobiliseren van ambities. De woonvisie moet partners in het 'werkveld wonen' binden en uitdagen tot uitvoering.

#### *Keuze voor gezamenlijke doelstellingen*

In deze setting kiezen wij daarom voor resultaatgerichte samenwerking op basis van draagvlak en gezamenlijke doelstellingen voor de woonvisie. Gemeentelijke sturing vindt plaats op hoofdlijnen in combinatie met het maken van uitvoeringsgerichte vervolgspraken (bijv. bilaterale prestatieafspraken met woningcorporaties, referentiekader minimale kwaliteiten). Daarbij zetten we meer dan voorheen in op flexibiliteit, kansen, maatwerk, creativiteit en innovatie. Daarbij moet er ruimte blijven voor opvattingen vanuit ieders eigen rol. De praktijk van de afgelopen jaren heeft ons geleerd



dat dit het meest effectief is. We kiezen voor vormen van overleg, onderhandeling en samenwerking en leggen de 'spreekwoordelijke lat' op een realistische, uitvoerbare hoogte. De mate waarin wij er met onze partners in slagen deze op een hoger kwaliteitsniveau neer te leggen, beschouwen wij als pure winst voor het woonbeleid en dus voor de inwoners van de gemeente.

#### *Regionale afspraken*

De kaders in de nieuwe woonvisie vormen het uitgangspunt voor afspraken in regionaal verband. We maken onderdeel uit van een regionale woningmarkt en maken daarover goede, uitvoerbare en integraal afgestemde afspraken met de Stadsregio.

#### *Draagvlak voor de Woonvisie*

Samenwerken aan wonen start met het verwerven van draagvlak voor de nieuwe woonvisie. De woonvisie is tot stand gekomen in een transparant en interactief proces, samen met alle partijen die een belang hebben op de lokale woningmarkt. Belanghebbenden hebben gedurende het gehele traject in 2009 mogelijkheden gekregen om actief bij te dragen aan de woonvisie. Informatie en communicatie stond in 2009 volledig in het teken van het verstrekken van informatie over het proces, het activeren tot deelname en het verkrijgen van input. Op die manier is betrokkenheid gecreëerd bij partijen die de woonvisie gaan uitvoeren. Er verschildende interactiemomenten geweest met woningcorporaties, huurdervertegenwoordigingen, dorpsraden en wijkplatforms, makelaars, projectontwikkelaars, zorgaanbieders en de raads werkgroep Wonen. Op de gemeentelijke website is de voortgang van het proces onder het kopje 'wonen en leven, woonvisie' in woord en beeld bijgehouden en regelmatig ververs. Het was voor iedereen mogelijk om tijdens het proces te reageren per telefoon, via de website of de e-mail, af anderszins. De voortgang van het traject kon ook worden gevolgd via de lokale pers. Voor het woonforum van 16 september zijn ook nadrukkelijk de inwoners van de gemeente uitgenodigd om te reageren op het ontwerp. Tien inwoners zijn vervolgens naar 'het Wapen van Valburg' gekomen.

Vanwege het intensieve en interactieve proces dat is gevolgd zijn alle mogelijkheden op inspraak en reageren optimaal benut. Daarom heeft u in mei 2009 ervoor gekozen om het visietraject na vaststelling af te sluiten met een publicatie en af te zien van een formeel inspraaktraject. De inspraakverordening laat die keuze toe. Er is momenteel geen aanleiding om van dat standpunt af te wijken. Dat werd nogmaals bevestigd tijdens het Woonforum van 16 september 2009. Er is een breed draagvlak voor het ontwerp van de woonvisie.

#### **6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Na raads vaststelling plaatsen wij een kennisgeving in 'Het Gemeentenieuws'. Daarmee treedt de 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen' in werking. Wij stellen voor om deze visie in 2014 te evalueren en te bezien of de koers dan nog actueel is. De tijdshorizon wordt dan verplaatst naar 2020.

#### **7. Communicatie**

Zodra deze woonvisie door uw raad is vastgesteld volgt publicatie via een persbericht, een artikel in 'Het Gemeentenieuws' en plaatsing van de publicatie op de gemeentelijke website [www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl). De woonvisie krijgt dan een definitieve (gemeentelijke) lay-out en druk. Als bijlage wordt dan toegevoegd een overzichtskaart met de bekende woningbouwlocaties en aantallen.

In de loop van december 2009 komt bovendien een publieksvriendelijke brochure beschikbaar voor relaties en voor overige geïnteresseerden. Deze brochure bevat een korte en bondige samenvatting van de woonvisie. De uitvoeringsfase start per 1 januari 2010.



## 8. Kosten, baten en dekking

- In de Programmabegroting 2010-2013 is nog gerekend met een prognose van 420 nieuwbouwwoningen per jaar. Gelet op de inschatting dat de gemiddelde jaarproductie de komende jaren afvlakt naar jaarlijks 250 tot 300 woningen, zal de in de programmabegroting geschetste financiële situatie moeten worden aangepast. Uitgaande van ongewijzigde vaststelling van deze woonvisie 2010-2015, zal financiële bijstelling plaatsvinden bij de Voorjaarsnota 2010. Iedere geplande woning die niet gerealiseerd wordt, betekent immers een structurele verlaging van de algemene uitkering van afgerond € 1.000.

- Een deel van de toekomstige werkzaamheden en activiteiten lijken te kunnen worden gerealiseerd binnen de bestaande formatie en beschikbare middelen. Het uitvoeringsprogramma en de beleidsmatige uitwerking van de kaders kunnen financiële consequenties hebben buiten de bestaande afspraken (bijvoorbeeld pilot wonen, welzijn en zorg). Daarvoor zullen aanvullende middelen gezocht moeten worden. Dit wordt dan in een apart voorstel aan de raad voorgelegd.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,  
de gemeentesecretaris,

Th.M.M. Hoex.

de burgemeester,

E. Tuijnman.

## 9. Relevante stukken

1. 'Woonvisie Overbetuwe 2010-2015, Wonen is meer dan alleen Stenen'
2. 'Wonen in gemeente Overbetuwe, woningmarktverkenning april 2009'
3. Verslag en beantwoording gemeente - Woonforum 16 september 2009

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: R.W.M. Noij, tel.: (0481) 362194,  
email: R.Noij@overbetuwe.nl

