

Nota Wonen 2020-2025



Inhoud

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 4 |
| 2. Onze visie op wonen: stip op de horizon 2030 | 5 |
| 2.1. 2030: forse uitbreiding aanbod, verbeterde doorstroming | 5 |
| 2.2. 2030: goede mix van doelgroepen en woningtype | 5 |
| 2.3. Samen met ... | 5 |
| 2.4. 2030: weer stap verder in verduurzaming | 5 |
| 2.5. Van visie naar thema's, focus op versnelde nieuwbouw | 5 |
| 3. Nieuwbouw: versneld meer woningen | 6 |
| 3.1. Versnelde, verantwoorde groei... | 6 |
| 3.2. met kwaliteit, voor de juiste doelgroepen | 6 |
| 3.3. Opgave in de kernen | 7 |
| 3.4. Snelheid en kwaliteit: naar meer regie op woningbouw | 8 |
| 4. Aanpak bestaande woningvoorraad | 10 |
| 4.1. Vraag en aanbod woningmarkt afgestemd | 10 |
| 4.2. Leefbaarheid/vitaliteit van wijken en kernen | 10 |
| 4.3. Duurzaam Lingewaard | 11 |
| 5. Beschikbaarheid (sociale) huursector | 13 |
| 5.1. Opgave sociale huur | 13 |
| 5.2. Opgave middeldure huur | 13 |
| 6. Specifieke doelgroepen | 14 |
| 6.1. Ouderen en huishoudens met zorgvraag | 14 |
| 6.2. Starters/jongeren | 14 |
| 6.3. Statushouders, arbeidsmigranten, woonwageneigenaren | 15 |
| Bijlage 1. | 17 |
| Hoofdpunten Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen | |
| Bijlage 2. | 18 |
| Kansen voor Starters, 10 instrumenten | |

Voorwoord



Met trots presenteer ik de nieuwe Nota Wonen van de gemeente Lingewaard. We leven in bijzondere, dynamische tijden. De opgaven op het gebied van het wonen zijn groot, en tegelijkertijd zeer onzeker! Als we deze nota over een aantal jaren weer eens doorlezen, dan beseffen we weer dat deze midden in de COVID-19-crisis tot stand is gekomen. Met alle onzekerheden die dat met zich meebrengt. Hoe reageert de woningmarkt, net nu die na de bankencrisis goed hersteld was? En wat betekent de huidige crisis voor onze inwoners en ondernemers? En laten we niet vergeten dat de stikstofproblematiek al enige tijd zorgt voor stagnatie in de bouw!

Toch kunnen we acteren en anticiperen. Een snel veranderende samenleving heeft een visie voor de langere termijn nodig, onzekerheid is gebaat bij proberen de context te begrijpen. Een complexe wereld vraagt om helderheid en een onduidelijke toekomst om flexibiliteit. En juist dat proberen wij te bieden met deze Nota Wonen.

De komende jaren gaan we verder hard aan de slag om de opgaven en ambities waar te maken. Met name de oplopende woningtekorten en betaalbaarheid vragen om passende antwoorden. En dat kunnen we niet alleen. Dat kan alleen samen met onze partners op het gebied van wonen, zorg en leefomgeving, waaronder onze inwoners. Ik nodig hen uit om de handen ineen te slaan om het wonen in onze gemeente top te houden!

Helga Witjes
wethouder Wonen

Samenvatting

Wat willen we bereiken?

Wij willen onze huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. We zien het als onze taak om naar vermogen al onze inwoners passend en goed te huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken."

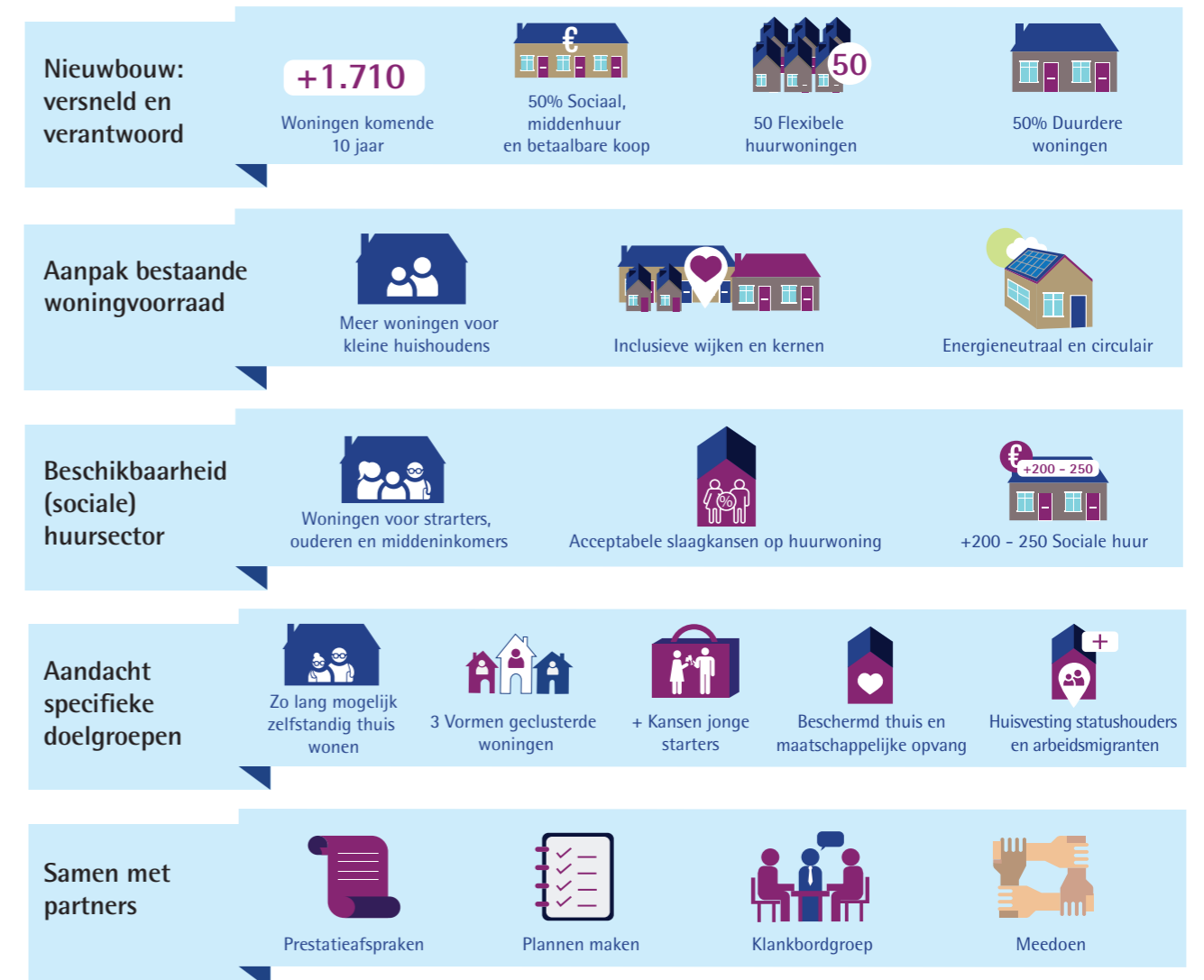
Wat doen we daarvoor?

In de nota wordt een groot aantal acties genoemd om dit doel te bereiken. Samen met bewoners, zorginstellingen, ontwikkelaars en andere overheden zullen we de samenwerking moeten zoeken om tot resultaten te komen. Met de corporaties en huurdersorganisaties leggen we deze vast in nieuwe prestatieafspraken.

Wat mag het kosten?

Deze beleidsnota heeft geen directe financiële gevolgen. Wel zijn er verschillende gewenste acties genoemd waar uiteindelijk budget voor nodig is. Op dit moment is de hoogte van het aanvullende budget nog niet in te schatten. Hiervoor zullen voorstellen volgen die aan de raad voorgelegd worden bij de kadernota en/of begroting (zoals bijvoorbeeld een wijziging van de starterslening).

Doelstellingen



1. Inleiding

Voor u ligt de Nota Wonen 2020-2025 van de gemeente Lingewaard. De afgelopen jaren zijn we samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen hard aan de slag gegaan om het wonen in onze wijken en kernen verder te verbeteren. Nu is het tijd om onze visie op het wonen te actualiseren.

In de afgelopen jaren is de vraag naar woningen zeer sterk toegenomen, met als gevolg een teruglopend woningaanbod en stijgende woningprijzen. Het inspelen op de sterk toegenomen woningvraag en de mismatch op de woningmarkt is daarom een van de speerpunten van ons nieuwe woonbeleid.

Samen met onze partners

Deze nota is samen met onze partners opgesteld. Draagvlak is cruciaal voor een succesvolle uitvoering en samenwerking. Tijdens een aantal sessies (offline en online) is input geleverd door corporaties, marktpartijen, makelaars, zorgpartijen en vertegenwoordigers van wijk- en dorpsraden.

Relatie met Omgevingsvisie

We willen de woon- en leefomgeving van onze wijken en kernen verder versterken. Dit vraagt om integraal ruimtelijk beleid. Daarom stellen we de komende tijd een Omgevingsvisie op. Met deze Nota Wonen gaan we in op thema's die een

relatie hebben met de zelfvoorzienende en leefbare samenleving (vitale kernen, 3 generaties per kern, et cetera). Duurzaamheid en wonen-welzijn-zorg nemen we mee daar waar een relatie ligt met het wonen. En bereikbaarheid, toegankelijkheid natuur en landschap zijn belangrijke randvoorwaarden voor onze ambities op het gebied van wonen! Dat werken we niet allemaal uit in deze Nota Wonen, maar we willen het als noodzakelijke randvoorwaarden niet onbenoemd laten.

Lingewaard in de regio: Woondeal biedt nieuwe perspectieven

Onze uitdagingen stoppen niet bij onze gemeentegrenzen. Daarom werken we in de Regio Arnhem Nijmegen samen om de opgaven op de woningmarkt op elkaar af te stemmen. Onlangs hebben de regiogemeenten een Woondeal met provincie en Rijk gesloten. Speerpunten zijn onder andere het versnellen van de bouwproductie, betaalbaar houden van onze woningen en het realiseren van kwalitatief goede, bij de vraag passende woningen. Waar relevant leggen we in deze Nota Wonen een link naar de Woondeal (zie bijlage 1). In de regio stemmen we bouwplannen af, doen we gezamenlijk periodiek onderzoek naar de woningbehoefte en monitoren we de ontwikkelingen. Zo houden we met elkaar de vinger aan de pols.

Opbouw van deze Nota Wonen

In hoofdstuk 2 presenteren we de stip op de horizon (onze visie). Die visie is uitgewerkt in vier thema's, die we in de hoofdstukken 3 tot en met 6 uitwerken: nieuwbouw, aanpak bestaande voorraad (waaronder duurzaamheid), beschikbaarheid (sociale) huursector en specifieke doelgroepen (waaronder starters/jongeren en ouderen). Per thema geven we aan wat onze ambities en doelstellingen zijn, wat we daarvoor gaan doen en waar onze partners aan zet zijn.



2. Onze visie op wonen: stip op de horizon 2030

In Lingewaard hebben we bruisende, vitale kernen. Woonkernen met een eigen identiteit, omringd door parklandschap met historische kenmerken, binnen een raster van rivieren, polders wegen en railinfra. De vitaliteit willen we koesteren: we moeten ons voortdurend blijven inspannen voor een aantrekkelijk en gezond woonklimaat en leefomgeving.

Deze Nota Wonen richt zich op de opgaven tot en met 2025. Maar wat is dan de stip op de horizon waar wij ons op richten? We schetsen dat kort in een toekomstbeeld voor het jaar 2030.

2.1. 2030: forse uitbreiding aanbod, verbeterde doorstroming

In 2030 hebben we een aanzienlijke groei van onze woningvoorraad doorgemaakt. We hebben gewerkt aan voldoende én de juiste woningen op de juiste plek:

- In alle kernen is gebouwd en verbouwd, er is een betere match tussen vraag en aanbod;
- Er is gebouwd op inbreidingslocaties (verdichting, transformatie van bijvoorbeeld leegstaande (winkel)panden of scholen) en op uitbreidingslocaties;
- We hebben gelijkvloerse woningen toegevoegd die zowel voor jongeren als oudere huishoudens aantrekkelijk zijn gebleken. Dit heeft doorstroming in gang gezet, waardoor meer eengezinswoningen vrijkwamen voor jonge gezinnen die op zoek waren naar een woning. Die doorstroming is ondersteund met aanvullende instrumenten;
- We hebben ook nieuwe, aantrekkelijke en energiezuinige eengezinswoningen toegevoegd voor onze inwoners en vestigers;
- En tenslotte: de bereikbaarheid van de woningen in onze wijken en kernen is verbeterd!

2.2. 2030: goede mix van doelgroepen en woningtypen

In de oudere wijken zijn we samen met woningcorporaties aan de slag gegaan om verouderde huurwoningen te vervangen en meer differentiatie in de wijk te creëren. Middeninkomens zijn voor de wijken en kernen behouden en mensen hebben wooncarrière kunnen maken in de eigen buurt. De sociale samenhang is verder verbeterd. Met gerichte nieuwbouwontwikkelingen (veel variatie qua woningtype en prijsklasse) hebben we gezorgd voor gedifferentieerde wijken: 3 generaties in iedere kern/wijk! En ook mensen met een zorg- en onder-

steuningsvraag vinden een passende woning, goede omgeving en een goed, fijnmazig netwerk van welzijn en zorg.

2.3. Samen met....

De verschillende marktpartijen, corporaties, zorgpartijen en ook inwoners van onze wijken en kernen hebben hun bijdrage geleverd aan de vitaliteit van de woongemeenschappen.

2.4. 2030: weer stap verder in verduurzaming

Onze woningvoorraad is een stuk energiezuiniger dan in 2020. Veel van onze woningen en gebouwen zijn goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. We hebben de energietransitie stap voor stap verder gebracht samen met inwoners, woningcorporaties en bedrijven.

2.5. Van visie naar thema's, focus op versnelde nieuwbouw

Om onze droom voor 2030 waar te maken, richten we onze focus in deze Nota Wonen op de volgende thema's. Daarbij kiezen we uitdrukkelijk voor een primaire focus op versnelde en verantwoorde nieuwbouw! De behoefte is groot en in de komende jaren is er veel aandacht nodig om de tekorten lokaal, regionaal en landelijk weg te werken.

- Nieuwbouw: versneld en verantwoord
- Aanpak bestaande woningvoorraad
- Beschikbaarheid (sociale) huursector
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen



3. Nieuwbouw: versneld meer woningen

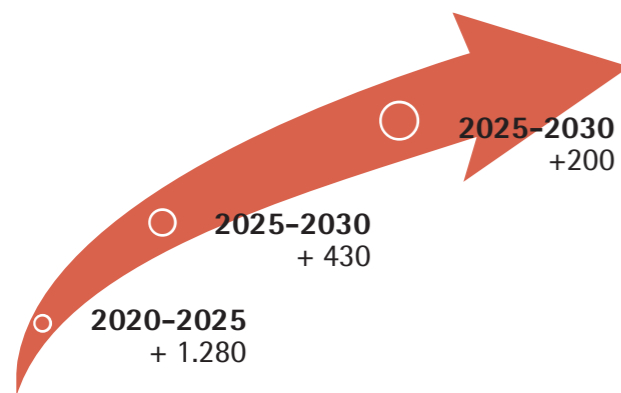
3.1. Versnelde, verantwoorde groei...

De stand van de woningmarkt is helder, maar onder invloed van de COVID19-crisis op dit moment ook uiterst onzeker. De afgelopen jaren:

- zijn wachttijden voor sociale huurwoningen opgelopen;
- is de tijd dat koopwoningen te koop staan gedaald;
- en zijn prijzen in de bestaande koopmarkt fors gestegen, in gemeente en regio.

Tekorten en woningbehoefte (ook in de komende jaren) zijn groot. We hebben dus wat in te halen!

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen gaan we uit van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen). Wij willen een bijdrage leveren aan deze opgave met de volgende ambitie voor het nieuwbouwprogramma.



Bron: factsheets gemeente Lingewaard, regionaal woningbehoefteonderzoek (Companen, 2019)

Dat betekent een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (ca 250 versus 130 gemiddeld per jaar). Voor het halen van deze ambitie is het nodig om harde plancapaciteit te realiseren, zachte plancapaciteit hard te maken en op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor woningbouw. In het kader van de Woondeal gaan we verder aan de slag met de versnellingslocaties Vleumingen en Driegaarden.

3.2. ... met kwaliteit, voor de juiste doelgroepen

In de nieuwbouw willen we sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staan wij open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m2, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegen we 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- Al met al is de opgave om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Met gerichte woningbouw bieden we meerwaarde voor sociale verbinding nu en in de toekomst. Ook alternatieve concepten kunnen hier een bijdrage aan leveren. Denk bijvoorbeeld aan collectief particulier opdrachtgeverschap, woonvormen met mogelijkheden voor ontmoeting en onderlinge zorg, woningsplitsing in het buitengebied en wooninitiatieven gericht op behoud en aantrekken van jongeren. Aanvullend vinden wij de volgende kwaliteiten van groot belang voor een toekomstgerichte woningvoorraad:

- We bouwen de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig.
- We werken samen met onze partners aan een veelkleuriger palet aan woonvormen en woonmilieus: kleinere woningen met een goede prijs-kwaliteitsverhouding (voor starters) en innovatieve woonvormen bijvoorbeeld geclusterd wonen voor ouderen.
- Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in wijken en kernen.



Belangrijke randvoorwaarde met het oog op klimaatadaptatie is, dat er voldoende groen en water aanwezig is. Onzorgvuldige inbreiding kan dat belemmeren.

- Uitbreiding nabij de komgrenzen is ook noodzakelijk om in de woningbehoefte te voorzien.
- Daarnaast zetten we in op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed (zie ook H4).
- Meer dan tot nu toe kiezen we voor meerlaagse bouw, passend bij de schaal van de locatie en de beoogde doelgroepen.
- We zetten in op tijdelijke/flexibele bouwconcepten (waaronder bijvoorbeeld tiny houses). Concreet voegen we vijftig tijdelijke woningen in de sociale huursector toe om op korte termijn te kunnen voorzien in de behoefte onder starters en spoedzoekers (volgens prestatieafspraken met Waardwonen). Hierbij sluiten we aan bij de Versnellingskamer van het Rijk.

3.3. Opgave in de kernen

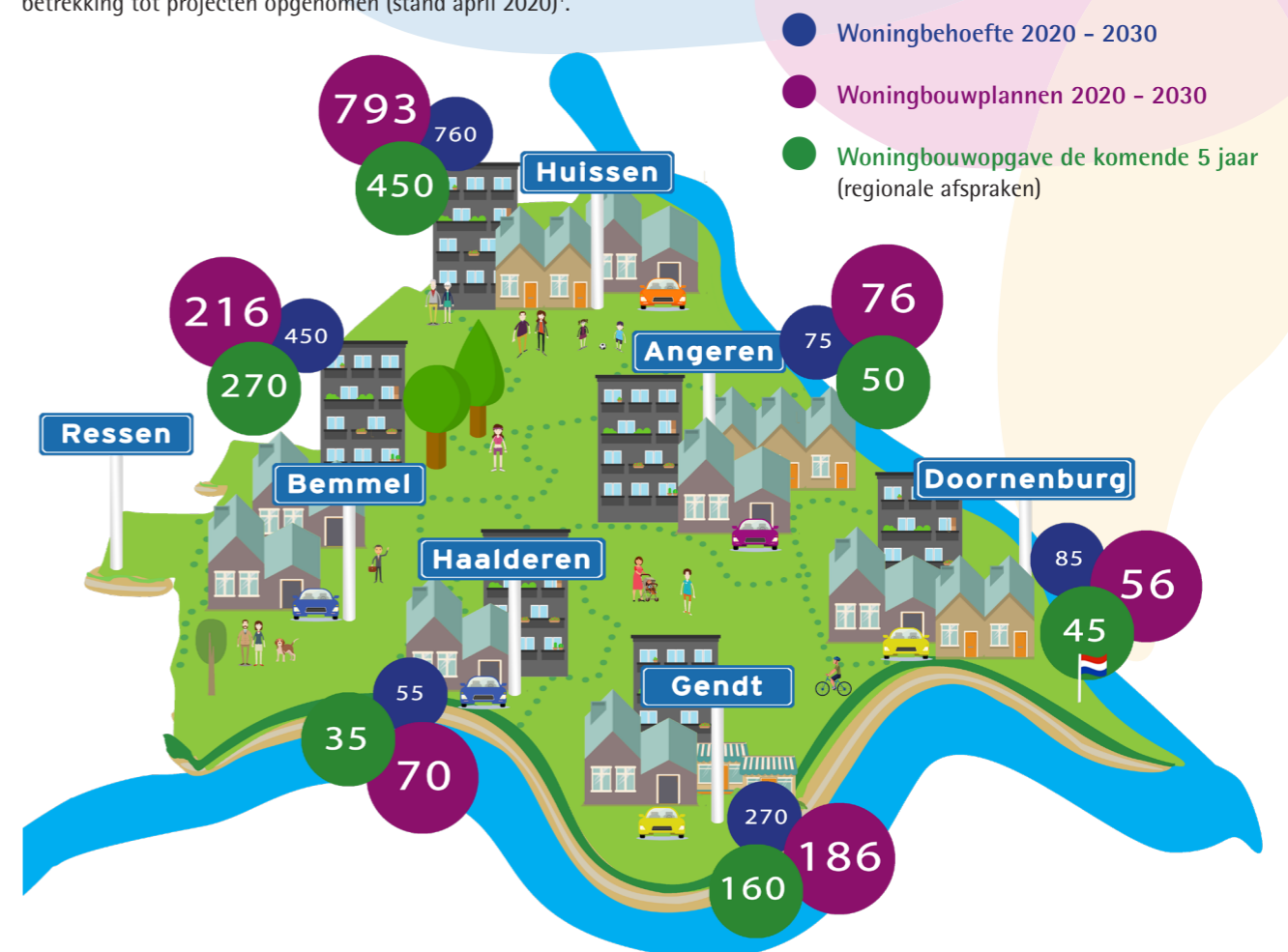
In de infographic is de kwantitatieve opgave voor de komende jaren aangegeven. Ook is de stand van zaken met betrekking tot projecten opgenomen (stand april 2020)¹.

De kwalitatieve invulling is maatwerk per kern, in nauwe samenwerking met initiatiefnemers en makelaars.

Om voldoende omvang en vaart te kunnen maken, is het volgende per kern nodig (voor de kwalitatieve invulling van plannen gebruiken we het woningmarktonderzoek van Companen):

- Huissen: op koers met totaal aantal plannen, wel tijdig hard maken en realiseren
- Bemmel: veel nieuwe plannen nodig
- Gendt, Angeren en Doornenburg: voldoende plannen voor korte termijn, op langere termijn ruimte voor extra nieuwbouw. In Angeren en Doornenburg zullen zachte plannen spoedig hard gemaakt moeten worden
- Haalderen: genoeg plannen in voorbereiding, sturen op tijdige realisatie.

¹ Opgenomen zijn de plannen waar het college minimaal al principe medewerking heeft gegeven of waar een visie voor is vastgesteld.



Bron: Actualisering Woningmarktonderzoek (Companen, 2019) en factsheets regionaal woningbehoefteonderzoek (Companen, 2019)

3.4. Snelheid en kwaliteit: naar meer regie op woningbouw

In het algemeen kan de gemeente kiezen voor actief, regisserend of faciliterend grondbeleid. In de Nota Grondbeleid is de voorkeur uitgesproken voor faciliterend grondbeleid, mede ingegeven door ervaringen uit de recessie en enkele afwaarderingen op gronden. De laatste tijd hebben wij echter de behoefte om meer aan de voorkant te sturen. Wij willen daarom de huidige werkwijze bij de planvorming aanpassen. We gaan actiever regie nemen op woningbouw om snelheid, kwaliteit en flexibiliteit te borgen. Een regisserend grondbeleid past hierbij. In deze Nota Wonen maken we helder wat de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is. Dat bedden we goed in in onze organisatie. Belangrijk onderdeel is dat volkshuisvestelijke/stedenbouwkundige kaders vooraf duidelijk bepaald worden (woningdifferentiatie, vitale wijken, relatie met zorg, duurzaamheidsopgave). Ontwikkelaars kunnen hier bij de ontwikkeling van het plan rekening mee houden. Deze werkwijze is bij het plan Zandsestraat in Bemmel toegepast. Ook bij Driegaarden 2e en 3e fase zal deze werkwijze worden toegepast.

Daarnaast hebben we via het Besluit ruimtelijke ordening de mogelijkheid om voor bepaalde categorieën woningen percentages in bestemmingsplannen op te nemen (sociale huur, sociale koop, particulier opdrachtgeverschap en middenhuur). Doel is dat we de gewenste differentiatie uit het woningbehoefteonderzoek van Companen daadwerkelijk in plannen kunnen borgen. Hiervoor is mogelijk ook een Doelgroepenverordening nodig. Nut en noodzaak gaan we nader onderzoeken.

In onze nieuwe werkwijze werken wij ook het principe van adaptief programmeren uit, zoals dat ook in de Woondeal wordt genoemd. Doel is om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen, zonder de ambities voor de lange termijn uit het oog te verliezen. We zorgen dat er steeds voldoende potentiële bouwplannen klaarliggen om snelheid te maken en vertraging of uitval zoveel mogelijk te beperken. Ook is tijdig zicht nodig op toekomstige potentiële locaties om een continue bouwproductie te garanderen. Daarom zorgen we voor een totale planvoorraad tot en met 2030 van 130% van de woningbehoefte, bestaande uit zowel voldoende harde (vastgesteld bestemmings-/omgevingsplan) als zachte plannen. De verhouding tussen hard en zacht moet voldoende zekerheid bieden om bouwvolume en snelheid te borgen, maar ook voldoende flexibiliteit bieden om bijstellingen van prognoses op te vangen.

Regie pakken betekent niet dat we als gemeente alles gaan bepalen. Op basis van onze uitgangspunten gaan we het gesprek aan met bouwers, ontwikkelaars, makelaars, inwoners en corporaties. Daarvoor richten we een Klankbordgroep Wonen in, die een aantal keer per jaar bij elkaar komt om de grote lijnen van de nieuwbouwplannen en beleidsmatige zaken te bespreken. Daarin delen we onze visie en wensen, houden we voortgang en versnelling in de gaten, detecteren we belemmeringen (en lossen die op) en houden we een vinger aan de pols van de behoefte- en marktontwikkelingen. Dat doen we mede op basis van periodiek woningbehoefteonderzoek en monitoring.



Samenvatting



4. Aanpak bestaande woningvoorraad

4.1. Vraag en aanbod woningmarkt afgestemd

Wij zien een belangrijke opgave voor het in stand houden en vergroten van de vitaliteit van onze wijken en kernen. De voortzettende vergrijzing en ontgroening zorgen ervoor dat het draagvlak voor voorzieningen minder wordt, of op zijn minst verandert. Hoewel we met woningbouw alleen ontwikkelingen niet geheel kunnen sturen, is het zaak om optimaal in te spelen op het huisvesten van verschillende generaties en doelgroepen in wijken en kernen.

Met het voorzien in passende woonconcepten voor ouderen brengen we optimale doorstroming op gang. Er ligt ook een opgave voor de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door het levensloopbestendig maken van woningen. Hier ligt ook een koppelkans met de verduurzaming: als we woningen en wijken toch aanpakken voor de verduurzaming, neem dan andere fysieke en sociale maatregelen mee. Voor wonen met zorg verwijzen we naar hoofdstuk 6.

We willen meer ruimte bieden voor woningsplitsing en individuele verzoeken van particulieren. Dit beleid wordt parallel aan het traject van de Nota Wonen herzien (relatie met motie raad individuele verzoeken) en tegelijk met de nota aan de raad aangeboden.

Het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is vastgelegd in het functieveranderingsbeleid. Op dit moment loopt een pilot op het Zand in Huissen om een ander type woning mogelijk te maken. Afhankelijk van de uitkomsten kan dit tot een aanpassing van het functieveranderingsbeleid leiden.

4.2. Leefbaarheid/vitaliteit van wijken en kernen

Daarnaast speelt er iets anders. De vraag naar passende huisvesting van mensen die (tijdelijk) in een kwetsbare positie verkeren, is groot. We zien de laatste jaren een toename van mensen die aangewezen zijn op (goedkope) sociale huurwoningen. Ontwikkelingen in de organisatie van zorg en welzijn stellen andere eisen aan de leefbaarheid in wijken en kernen.

Er is een sterke samenhang tussen wonen, veiligheid, welzijn en zorg. Om de problemen van deze mensen het hoofd te bieden én de leefbaarheid in wijken en buurten goed op peil te houden, is een goede regie en samenwerking tussen betrokken partijen nodig (vooral corporaties en zorgpartijen). Wij zetten onze gebiedscoördinatoren in, de corporatie haar buurtbeheerders. Samen houden we zicht op de inwoners die in de diverse buurten wonen en waar nodig maken we plannen om de leefbaarheid te verbeteren. Herstructurering van wijken en buurten waar een (integrale) aanpak noodzakelijk is, zetten we voort. Dit is maatwerk per wijk. In de Staatsliedenbuurt in Gendt is daarbij sprake van sloop/nieuwbouw, in Klappenburg (Bemmel) wordt ingezet op een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw.

Wat betreft nieuwbouw en aanpak van de bestaande woningvoorraad is het belangrijk om te blijven streven naar een goede diversiteit en evenwichtigheid op wijk- en kernniveau. Waarbij niemand buitengesloten wordt en de samenstelling in fysiek en sociaal opzicht zodanig is dat er naar elkaar omgekeken wordt en voor elkaar gezorgd kan worden. Aandacht voor mogelijkheden voor ontmoeting is daarbij van belang.

Win-win op vele vlakken

Duurzame woningen en een klimaatadaptieve woonomgeving dragen bij aan comfortabel, gezond, betaalbaar en veilig wonen: hogere belevingswaarde, natuurontwikkeling en verkoeling tijdens warme dagen. Dit heeft weer effect op de gezondheid van de inwoners.

4.3. Duurzaam Lingewaard

Wij werken in onze gemeente aan duurzaamheid vanuit meerdere thema's (zie programma Duurzaam Lingewaard). Bij de energietransitie hanteren we 3 pijlers: energiebesparing, duurzame opwek en warmtetransitie. Het wonen kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren: we kunnen werken aan een win-winsituatie op meerdere vlakken!

De energietransitie is één van de grootste opgaven voor de komende jaren. De gemeente Lingewaard wil bijdragen aan de verduurzaming van de samenleving en wil in 2050 energieneutraal zijn.



Burchtgraafstraat, Gendt: voorbeeld geslaagde herstructurering

Kleine eengezinswoningen uit de wederopbouwperiode met een slechte kwaliteit zijn gesloopt. De woningen zijn vervangen door appartementen voor ouderen (ook met zorgbehoefte) en starters, en enkele eengezinswoningen. Om de participatiegedachte in de praktijk te brengen is er een gemeenschappelijk ruimte opgenomen in het plan waar de gelegenheid is om elkaar te ontmoeten. Enkele jaren na de oplevering kunnen we stellen dat dit uitstekend werkt.



Naast energieneutraliteit en beperking van CO2-uitstoot ligt er een opgave voor:

- **Circulair bouwen.** We willen hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren. Dat kan door kringlopen te realiseren in de totale cyclus van ontwerp, bouw, exploitatie en onderhoud, en sloop. We hanteren vooralsnog de uitgangspunten van de Woondeal.
- **Klimaatadaptatie.** We werken al intensief aan een beleid voor een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit is gericht op een inrichting van de woonomgeving die bestand is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen.
- **Natuurinclusief ontwerpen.** Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de realisatie van een woonwijk, kijken we naar mogelijkheden om de natuur te versterken.



Samenvatting



5. Beschikbaarheid (sociale) huursector

5.1. Opgave sociale huur

De benodigde omvang van de kernvoorraad wordt bepaald door het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de goedkope scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties.

Welke opgave zien we nu? Bij gelijkblijvende scheefheid is de benodigde kernvoorraad naar verwachting 4.110 woningen in 2033. Dit betekent een toename van 250 sociale huurwoningen in de komende 10 jaar. Met een grote slag om de

Ontwikkeling sociale huurvoorraad: meer dan nieuwbouw alleen!

Een goed samenspel van nieuwbouw, sloop, verkoop en liberalisatie is nodig om een voorraad te hebben die past bij de behoefte op termijn. Zo zal de woningvoorraad van Waardwonen in de komende jaren afnemen met circa 527 woningen (sloop, verkoop, liberalisatie). De totale opgave voor nieuwbouw (vervanging én uitbreiding) is dus ruim 700 woningen. Hiervan kan een deel in bestaande projecten worden gerealiseerd.

arm: bij een mogelijke recessie zal dit de komende jaren mogelijk groter zijn. Samen borgen we optimaal dat de slaagkansen voor doelgroepen zo gelijk mogelijk zijn. In de kleine kernen waar weinig sociale huurwoningen vrijkomen, maken we met de corporaties afspraken over maatwerk voor lokale inwoners (nu de mogelijkheid van 20% lokaal maatwerk bij woonruimteverdeling).

Samen met de corporaties bepalen we verder hoe de transformatie van de sociale huursector met het oog op de mismatch aangepakt wordt.

5.2. Opgave middeldure huur

We zien een behoefte aan middeldure huurwoningen met een huurprijs boven sociale huur en tot circa € 1.000,-. Het gaat hierbij om jongeren die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig verdienen om een geschikte hypotheek te krijgen. Ook kiest een deel van de jongeren ervoor om flexibeler te zijn. Marktpartijen geven aan dat er een toenemende groep ouderen is die interesse heeft in de middenhuur. Het is echter wel de vraag hoe groot de behoefte in Lingewaard daadwerkelijk is. Marktpartijen hebben ook aangegeven, dat deze markt niet overschat moet worden. Inwoners van Lingewaard zijn relatief sterk op koop georiënteerd. Ouderen blijven vaak wonen waar ze wonen, of stromen door van koop naar koop. In deze Nota Wonen hanteren we een voorzichtig uitgangspunt van ca 100 woningen in 10 jaar. Door monitoring en gesprekken met marktpartijen en corporaties houden we de vinger aan de pols houden en schakelen we bij indien nodig.

Samenvatting



6. Specifieke doelgroepen

6.1. Ouderen en huishoudens met zorgvraag

Ook Lingewaard krijgt te maken met een steeds ouder wordende bevolking. Het rijksbeleid is gericht op 'langer zelfstandig thuis (blijven) wonen'. Dit geldt niet alleen voor ouderen, maar ook voor mensen met een beperking (psychisch en verstandelijk). De transformatie kenmerkt zich door het organiseren van zorg dichtbij en extramuralisering (uitstroom uit zorginstellingen). Ook is in de komende jaren een toename te zien van mensen met dementie en mensen die intensieve verzorging nodig hebben.

Wij zien 3 belangrijke opgaven die wij in de komende jaren samen met onze partners op willen pakken:

- Goede huisvesting en zorg voor mensen met dementie, somatische aandoeningen en fysieke beperkingen (rollator, wandelstok). Met name de opgave voor geclusterde woonvormen is groot.
- Beschermd Thuis en maatschappelijke opvang. Op basis van huidige ervaringen verwachten we een uitstroom uit Beschermd Wonen van 10 à 15 personen per jaar. Deze uitstroom naar 'gewone' woningen verloopt echter traag, omdat de woningmarkt op slot zit. Hiervoor zijn goedkope, kleine woningen nodig (ook voor uitstroom uit jeugdzorg).
- Innovatieve (tussen)vormen. In toenemende mate zien we behoefte aan een verscheidenheid aan tussenvormen tussen intramuraal (verpleeghuizen, beschermd wonen) en zelfstandig thuis wonen. Bijvoorbeeld geclusterd wonen, begeleid wonen, Knarrenhof. De groep die behoefte heeft aan geclusterde woonvormen met (langdurige) zorg gaat de komende jaren naar verwachting toenemen. Maar ook een deel van de ouderen dat nog geen zorg nodig heeft, wil geclusterd wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om elkaar met kleine klusjes en diensten te kunnen ondersteunen. De vraag naar geclusterd wonen concentreert zich in absolute zin vooral in de drie hoofdkernen, maar in alle kernen zal de vraag in de komende jaren toenemen. Aandachtspunt hierbij is ruimte voor ontmoeting in openbare ruimte en wooncomplexen.

De huisvestingsopgave waar we op dit gebied nog voor staan is niet helder. Daarom gaan we die opgave beter in beeld brengen. Dit zal in nauwe samenspraak met betrokken partijen uitgewerkt worden in concrete plannen, rekening houdend met de lokale wensen en behoefte.

Naast deze opgaven kunnen ouderen geholpen worden bij verhuizing van de huidige woning (doorgaans grotere eengezinskooptwoning) naar een kleinere, levensloopgeschikte

Aandachtspunten expertsessie wonen-zorg

- Wonen is meer dan stenen: leefbaarheid, nabijheid voorzieningen, goede verbinding tussen partijen en mensen met aandacht en zorg voor elkaar, kleinschalig in eigen wijk en kern;
- Zorginstelling moet verbinding met omgeving maken;
- Technologie: middel voor oplossen knelpunten (personeelsgebrek, te weinig geld);
- 'Intergeneratief wonen': meerdere generaties die bij elkaar wonen en er voor elkaar kunnen zijn);
- Gemeente moet regie pakken: per kern mogelijkheden in beeld brengen waar we wonen en zorg willen ontwikkelen en vastgoedeigenaren aanspreken. "We hebben een idee, kan dat...?"

woning. Met de corporaties werken we aan de uitvoering van de pilot "wooncoach". Met als doel 65-plussers te laten doorstromen van een eengezinskooptwoning naar een beter passende woning. Met gericht toewijzingsbeleid komt de vrijkomende woning beschikbaar voor een starter of een jong gezin. Doorstroombeleid wordt door Waardwonen verder vormgegeven door bij doorstroming de nieuwe huursom gelijk te houden aan de huidige huursom.

6.2. Starters/jongeren

Wij willen dat drie generaties in een kern kunnen blijven wonen als zij dat wensen. Dat is goed voor de vitaliteit van onze kernen. En dan komen we bij een belangrijk knelpunt, dat tijdens de diverse bijeenkomsten met onze stakeholders duidelijk benoemd werd. Zowel in de huur- als koopsector is het voor starters en jongere huishoudens² lastig een woning te vinden: de slaagkansen in de sociale huursector zijn laag, en koopwoningen zijn vaak te duur. Een deel trekt weg in verband met werk/studie elders, en komt later wellicht weer terug. Maar andere jongeren vertrekken wellicht omdat ze geen geschikte woning kunnen vinden. Voor de startende huishoudens die wel in de kernen willen blijven wonen, moeten er geschikte en bereikbare woningen zijn. Dit geldt ook voor het behouden en aantrekken van jonge gezinnen. Daarvoor is het nodig om geschikte woningen te behouden, nieuwe passende woningen toe te voegen en ook een aantal aanvullende maatregelen te treffen. De in de regio samenwerkende corporaties hebben 10 instrumenten geformuleerd voor het vergroten van kansen voor starters (zie bijlage 2).

² Het is een diverse groep: starters op de woningmarkt met een kleine beurs (bijvoorbeeld studenten), maar ook jongere huishoudens (gezinnen) die een volgende stap op de woningmarkt willen zetten (bijvoorbeeld een woning kopen)



Met de corporaties zijn al prestatieafspraken gemaakt over een aantal maatregelen (onder andere gericht op doorstroming):

- Wooncoach voor senioren;
- Specifieke jongerencontracten;
- Doorstroombeleid (vanaf 2020);
- Het realiseren van flexibele/tijdelijke woningen;
- Het verloten van woningen;
- Het labelen van woningen in bepaalde complexen voor jongeren en voor senioren.

Verder handhaven we de starterslening en onderzoeken of we de regeling verder uitbreiden (bijvoorbeeld een hogere grens van de verwervingskosten).

6.3. Statushouders, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners

De gemeente heeft de plicht om **statushouders** te huisvesten. De Rijksoverheid bepaalt het aantal. Omdat we zelf geen woningen beheren, maken we over de huisvesting van statushouders afspraken met de corporaties. Deze afspraken lopen goed en we zetten ze voort in de nieuw te maken prestatieafspraken. Daarbij monitoren we goed of we voor alle doelgroepen genoeg sociale huurwoningen hebben.

Bedrijven werken steeds vaker met **arbeidsmigranten** om aan de groeiende arbeidsvraag te voldoen. De verwachting is dat het aantal in de regio in de komende jaren toeneemt. Om verdringing en ongewenste huisvestingssituaties te voorkomen, werkt de regio met provincie en Rijk aan het voorzien in de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten (werkgroep Woondeal).

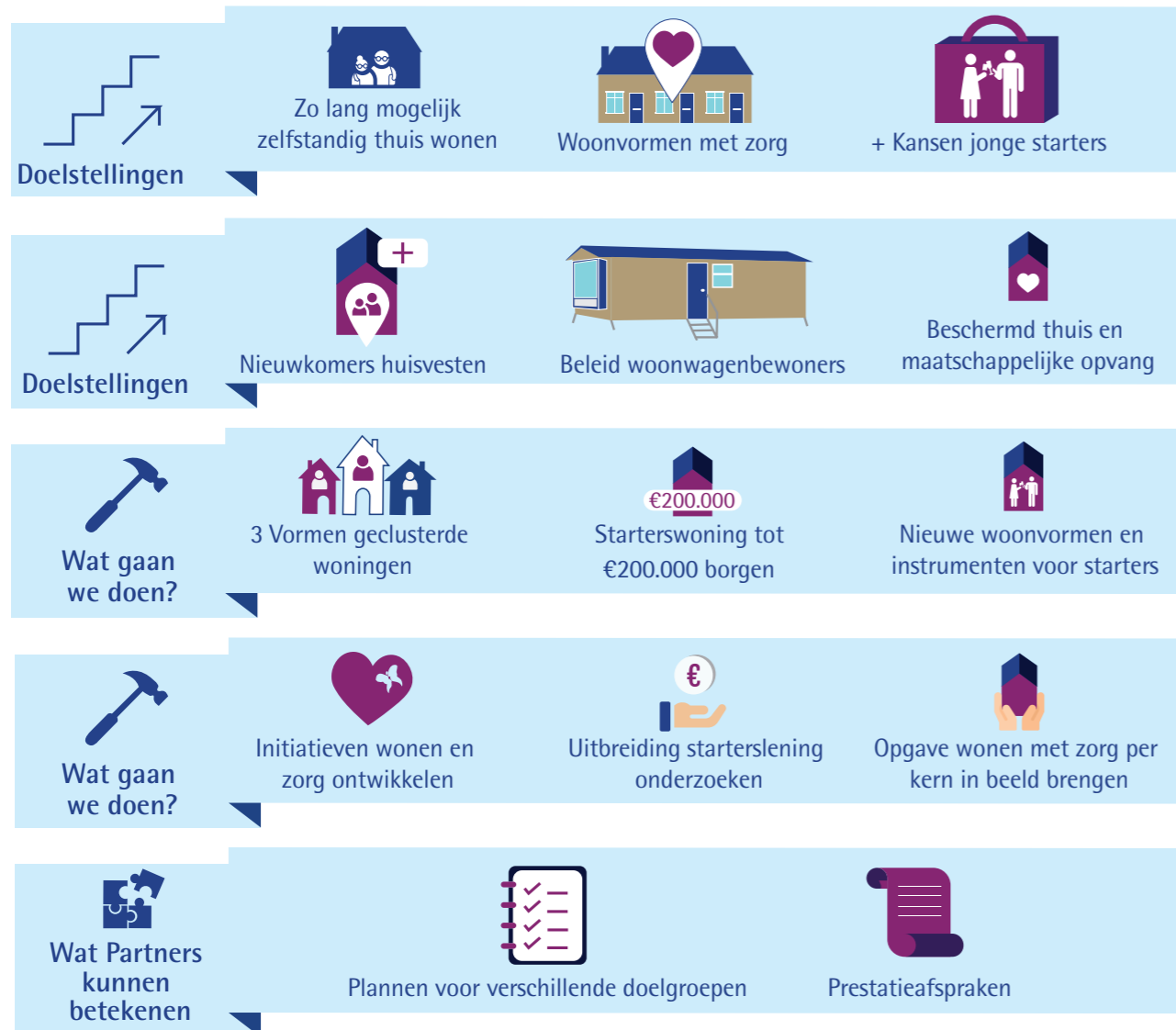
Wij vinden dat werkgevers voor de huisvesting verantwoordelijk zijn. We faciliteren initiatieven, als deze aan de huisvestingsnormen voor arbeidsmigranten (landelijke normen)

voldoen en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing. Dit is maatwerk, waarbij we van de initiatiefnemers vragen om de behoefte te onderbouwen. Verder houden we in de gaten of bestaande koopwoningen verhuurd worden aan arbeidsmigranten. Als dit leidt tot enige vorm van overlast in de wijk, dan overwegen we verdergaande regelgeving.

Het Rijk heeft een kader gemeentelijke woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. Daarin staat dat gemeenten het beleid voor **woonwagens** en standplaatsen vaststelt als onderdeel van het volkshuisvestingsbeleid. Het beleid moet voldoende rekening houden met en ruimte geven voor het woonwageneven van woonwageneigenaren. Een woningzoekende woonwageneigenaar moet binnen een redelijke termijn kans hebben op een standplaats. Voorwaarde voor effectief woonwagen- en standplaatsenbeleid is dat de behoefte helder is. Wij werken ons beleid uit in een beleidsnota voor woonwagens en standplaatsen.



Samenvatting



Bijlage 1. Hoofdpunten Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen

Woondeal Arnhem Nijmegen: enkele highlights

- | | |
|---|--|
| Bouwopgave en versnelling | <ul style="list-style-type: none"> • 50.000-60.000 woningen 2020-2040, versnelling in komende 5 jaar • Adaptief programmeren: voldoende potentiële bouwplannen (130%) • 1.000 tijdelijke woningen |
| Betaalbaarheid | <ul style="list-style-type: none"> • 50% van zachte plancapaciteit realiseren in betaalbare segment • Verduurzaming: betaalbare woningen, geen hogere woonlasten • Kwalitatieve mismatch: doorstroming ouderen, woningen voor kleine huishoudens, inclusieve wijken |
| Groen en circulair | <ul style="list-style-type: none"> • Circulaire bouwmaterialen minimaal 10% in bestaand, >25% in nieuw, na 2030 > 50% circulair, 2050: circulaire leefomgeving • Transitievisie warmte in 2021: pilots aardgasvrije wijken tot 2030 |
| Leefbaarheid | <ul style="list-style-type: none"> • Combineren energieopgave met aanpak sociaaleconomische opgave • Sterke, toekomstbestendige en gemengde/gedifferentieerde wijken • Jaren '60-'70-wijken: meervoudige opgave leefbaarheid, inclusiviteit, veiligheid, woningbouw, kwaliteit openbare ruimte en verduurzaming • Oplossen mismatch woningvoorraad in combinatie met energietransitie en klimaatadaptatie (innovatieve aanpak) |
| Verstedelijking, gebiedsontwikkeling | <ul style="list-style-type: none"> • Relatie groeiopgave en bereikbaarheidsopgave (wordt uitgewerkt in Verstedelijkingsstrategie) |
| Doelgroepen, overige thema's | <ul style="list-style-type: none"> • Kwetsbare doelgroepen, dak-/thuislozen, ouderen/wonen en zorg, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, studenten/jongeren • Stikstof, corporaties (korting verhuurderheffing €5.000) |

Bijlage 2. Kansen voor Starters, 10 instrumenten

