

Doetinchem, 28 november 2012

ALDUS VASTGESTELD 6 DECEMBER 2012

Woonvisie Doetinchem 2020

Voorstel:

- 1. De woonvisie Doetinchem 2020 als structuurvisie vaststellen.**
- 2. De bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) beschikbare middelen (€ 400.000) inzetten voor het beschikbaar stellen van startersleningen.**
- 3. De overige kosten dekken uit het restant budget Stimuleringsregeling goedkope woningbouw (SGW) (€ 54.000) (89^e wijziging gemeentebegroting 2012).**

Doetinchem kent geen geldende woonvisie. Wij zijn en wij voelen ons verantwoordelijk voor het goed wonen van onze inwoners. Deze verantwoordelijkheid richt zich vooral op de bereikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen. De woningmarkt is volop in beweging. Wij zien huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt en daarbuiten, die vragen om een brede benadering van het wonen. Er zijn bedreigingen, maar ook kansen. In de woonvisie Doetinchem 2020 beschouwen wij deze ontwikkelingen en zetten wij de koers richting 2020 uit. Als bijlage ontvangt u de woonvisie Doetinchem 2020.

Proces

In het voorjaar van 2011 zijn wij gestart met het proces om de woonvisie op te stellen. Op 10 maart 2011 hebben wij samen met u een startbijeenkomst gehad over de woonvisie en de structuurvisie. Op dat moment was het de bedoeling om beide visies gelijktijdig op te stellen. Omdat de structuurvisie vertraging oploopt, is de koppeling tussen woonvisie en structuurvisie losgelaten.

Wij hebben op 28 februari 2012 onze ambities met betrekking tot het wonen verwoord in het ambitiedocument Wonen in Doetinchem - gewoon goed. Dit document hebben wij u ter kennisname toegezonden. Het ambitiedocument hebben wij uitgewerkt in deze woonvisie. Een concept van de woonvisie hebben wij vastgesteld op 30 mei 2012.

Het concept van de woonvisie heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen en iedereen is in de gelegenheid geweest daarop te reageren. Tijdens de terinzagelegging hebben wij een informatieavond georganiseerd op 2 juli 2012. Enkele partijen, zoals makelaars, corporaties, institutionele woningeigenaren zijn actief benaderd over deze informatieavond. Op die avond hebben wij de woonvisie toegelicht en zijn vragen van belangstellenden beantwoord. Wij hebben vervolgens één officiële inspraakreactie ontvangen van Sité Woondiensten. Met Sité hebben wij vervolgens na de inspraaktermijn overleg gevoerd over hun reactie. Dat heeft nog geleid tot enkele verduidelijkingen in de woonvisie. Overigens is Sité vanaf het begin van het proces betrokken geweest bij de totstandkoming van de woonvisie. Daarnaast hebben wij twee gesprekken gevoerd met makelaars over de woonvisie. De makelaars hebben gevraagd de informatie die in die gesprekken is gedeeld, te beschouwen als inspraakreactie op de woonvisie.

Doetinchem, 28 november 2012

Inhoudelijk

Wij hebben onze ambitie voor het wonen uitgewerkt in drie pijlers: afstemming van vraag en aanbod, woonkwaliteit voor iedereen en kwaliteit van de woonomgeving.

Pijler 1: afstemming van vraag en aanbod

Wij moeten helaas constateren dat op dit moment vraag en aanbod op de woningmarkt niet goed bij elkaar komen. Dat geldt vooral voor de koopwoningmarkt. Wij hebben als gemeente weinig mogelijkheden om hierop te sturen. De beste mogelijkheid hebben wij met het nieuwbouwprogramma. In de taskforce woningbouw sturen wij actief op het nieuwbouwprogramma. Bestaande afspraken met ontwikkelaars beperken echter ook daar de mogelijkheden. En er hangt een stevig prijskaartje aan. Wij zullen nieuwbouw zoveel mogelijk moeten beperken en er zorg voor moeten dragen dat de nieuwbouw zo veel mogelijk toekomstbestendig is. Wij moeten niet in de val trappen om nu alleen maar goedkope grondgebonden woningen te bouwen, omdat dat het enige type woning is dat nog redelijk kan worden afgezet. In ieder geval moeten wij ruimte laten om in de toekomst duurdere woningen te kunnen toevoegen, zodat het woningbestand voldoende gedifferentieerd blijft. In de bestaande bouw is het van belang om te investeren in duurzaamheid, zowel op het gebied van energie als op het gebied van geluid.

Het is voor starters erg moeilijk om de woningmarkt te betreden. Daarom willen wij de starterslening opnieuw openstellen met het budget (€ 400.000) dat daarvoor nog bij de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) beschikbaar is.

Pijler 2: woonkwaliteit voor iedereen

Doetinchem is voor iedereen! Als gemeente willen wij ons inzetten voor woonkwaliteit voor iedereen. Tegelijkertijd moeten de woningen ook voor iedereen betaalbaar zijn. Hier zit een spanningsveld, omdat kwaliteitsverhogende maatregelen vaak duur zijn en leiden tot hogere woonlasten. Vandaar dat wij accepteren dat op een beperkt aantal plekken goedkope en kwalitatief minder goede woningen in de gemeente aanwezig zijn. Aan de andere kant zijn er ook kwaliteitsverhogende maatregelen, die niet per definitie tot hogere woonlasten leiden. Bij betaalbaar wonen moeten alle woonlasten worden betrokken, dus ook servicekosten, energiegebruik, gemeentelijke lasten et cetera. Wij zijn van mening dat investeren in duurzaam energiegebruik leidt tot betaalbaarheid op de lange termijn. Kwaliteit en betaalbaarheid kunnen dus wel degelijk samengaan. Betaalbaarheid kan ook ontstaan bij het verlengen van de levensduur van woningen en bij het gebruik van duurzame materialen. Ook een goede match van vraag en aanbod op de woningmarkt zorgt voor betaalbaarheid voor meer doelgroepen, waar de juiste kwaliteit tegenover staat. Het betrekken van bewoners bij onderhoud van bijvoorbeeld de woonomgeving levert eveneens kwaliteitswinst op, terwijl de betaalbaarheid verbetert. Kortom: een goede woonkwaliteit is voor iedereen zeker mogelijk, ook voor minder draagkrachtigen.

Wij hebben deze pijler uitgewerkt voor een aantal doelgroepen. Mensen die zorg nodig hebben, moeten in Doetinchem goed kunnen wonen. De aansluiting tussen zorg en wonen moet dus goed zijn. Wij willen stimuleren dat mensen zelf vroegtijdig hun woning aanpassen, zodat zij langer in hun woning kunnen blijven wonen en bovendien minder budget uit de Wmo nodig hebben om hun woning aan te passen. Soms is verhuizen voor iemand die een aangepaste woning nodig heeft echter de meest passende oplossing. Het woonservicegebiedenbeleid willen wij in ere herstellen. Verder maken wij afspraken met de corporaties over woningtoewijzing.

Doetinchem, 28 november 2012

Voor de verschillende inkomensgroepen moet er een passend woningaanbod zijn. Daarom willen wij met de corporaties afspraken maken over het aanbod aan goedkope woningen en over de woonlasten. Huisuitzettingen willen wij zo veel mogelijk vermijden. Ook hierover maken wij afspraken met de corporaties.

Voor de beschikbaarheid van woningen voor middeninkomens, nieuwe Nederlanders en over onconventioneel wonen maken wij ook afspraken met de corporaties. Verder zullen wij voor antikrakers een toetsingskader opstellen.

Het beleid voor woonwagengewoners en tijdelijke verhuur van woningen hoeven wij niet aan te passen.

Wij beschikken nog over een restbedrag van € 54.000 aan SGW-gelden (Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw). Wij willen dit bedrag besteden aan het uitvoeren van de woonvisie voor kosten van onderzoek, een pilot en voorlichting op het gebied van stimulering van vroegtijdige woningaanpassing en op het gebied van woonservicegebieden.

Pijler 3: kwaliteit van de woonomgeving

In de woonvisie hebben wij niet alleen aandacht voor de woning zelf, maar nadrukkelijk ook voor de woonomgeving. De woonomgeving is van belang omdat bewoners hieraan, naast hun woning, hun woongenot ontleen. Een goede woonomgeving is een veilige en leefbare omgeving. De woonomgeving is een combinatie van fysieke elementen en de mensen die er wonen. Het behouden van de eigenheid van de verschillende wijken zien wij als noodzakelijk voor het in stand houden van de kwaliteit van de woonomgeving.

Doetinchem wordt als woonstad overwegend positief gekwalificeerd. Om dat zo te houden, is vooral een goede samenwerking tussen alle betrokken partijen van belang. Daarbij moet er voldoende aandacht zijn voor veiligheid. Veiligheid is erg belangrijk voor het woongenot. Wij willen proberen om buurtbewoners meer bij het onderhoud van de woonomgeving te betrekken, onder andere via het Wijkbedrijf. Met de corporaties moeten wij afstemming zoeken over onze investeringen in de openbare ruimte.

Het is van belang om bij investeringen in de openbare ruimte bestaande verschillen in stijl en identiteit van wijken en buurten te respecteren.

Juridisch

Wij stellen u voor om de woonvisie vast te stellen als structuurvisie. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de raad ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer structuurvisies vaststelt. Een structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, evenals de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie gaat tevens in op de manier waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te verwezenlijken. In een structuurvisie wordt aangegeven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken.

De woonvisie is niet vrijblijvend, maar een bindend beleidsdocument waarvan slechts goed gemotiveerd kan worden afgeweken. Door de woonvisie als structuurvisie vast te stellen, geven wij de woonvisie een formele status en voldoen wij tevens aan de wettelijke eis om (een) structuurvisie(s) vast te stellen.

In het verleden hebt u ook de beleidsnota's Antennemasten, Fysiotherapie, fitnesscentra en gezondheidscentra, Perspectief detailhandel Doetinchem, Accommodaties gefundeerd, Wmo, iedereen doet mee, Ruimte voor kantoren in Doetinchem, Mobiliteitsplan, Land van Wehl, Gebiedsvisie Bethlehem en Doetinchem cultuurhistorie als structuurvisie vastgesteld.

Doetinchem, 28 november 2012

Regionale afstemming

De woonvisie vormt de uitwerking van de regionale woonvisie, die u op 6 januari 2011 hebt vastgesteld. Regionale afstemming is van groot belang. Momenteel voeren wij samen met de andere Achterhoekse gemeenten een groot woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek uit. De resultaten daarvan kunnen wij betrekken bij de verdere vormgeving van het in onze woonvisie geformuleerde woonbeleid. Daarnaast monitoren wij in regionaal verband de ontwikkelingen op de woningmarkt, tot nu toe met name waar het gaat om het verminderen van de woningvoorraad. Tot 2020 zal er jaarlijks een monitor verschijnen, waarbij naast het kwantitatieve aspect ook het kwalitatieve aspect meer aandacht zal krijgen.

Regionale samenwerking betekent dat wij inhoudelijk het woonbeleid op elkaar kunnen afstemmen. Dat is kwaliteitsverhogend en bovendien bespaart regionale samenwerking op den duur geld, omdat wij een aantal zaken niet dubbel hoeven te doen. De samenwerking met de overige gemeenten in de regio Achterhoek bespaart geld, maar is uiteraard niet kosteloos. Momenteel dragen de Achterhoekse gemeenten gezamenlijk de kosten voor de aanstelling van een regionaal coördinator en de kosten voor het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek. De kosten bedragen € 32.500 voor de periode van medio 2011 tot medio 2014. Op 15 september 2011 hebt u dit bedrag beschikbaar gesteld. De aanstelling van de regionaal coördinator loopt af in 2014. Wij moeten er rekening mee houden dat deze aanstelling verlengd zal worden. Daarnaast is het de bedoeling om het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek om de twee of drie jaar te herhalen. Ook dat zal geld kosten. Bij de voorjaarsnota 2013/begroting 2014 zullen wij u een voorstel doen voor de dekking.

De regionale samenwerking kan ook geld opleveren. Tijdens de uitvoering van de woonvisie zal telkens in samenwerking met de andere Achterhoekse gemeenten worden bezien of nieuwe subsidiemogelijkheden haalbaar zijn, interregionaal, nationaal of euregionaal. Dit kunnen ook subsidies per individueel uitvoeringsproject zijn.

Het financiële kader

Wij voeren de woonvisie zo goedkoop mogelijk uit. Dat betekent dat wij voor de meeste maatregelen aansluiting zoeken bij bestaande budgetten uit andere beleidsterreinen. Daarnaast proberen wij maatregelen uit te voeren zonder dat ons dat geld kost, door samenwerking te zoeken met andere partijen en inwoners van de gemeente. Voor een paar maatregelen hebben wij financiering nodig. De reserve volkshuisvesting is echter opgeheven. Wij stellen daarom de volgende dekking voor:

- Wij willen de starterslening opnieuw openstellen met het budget (€ 400.000) dat daarvoor nog bij de SVN beschikbaar is.
- Wij beschikken nog over een restbedrag van € 54.000 aan SGW-gelden (Stimuleringsregeling Goedkope Woningbouw). Wij willen dit bedrag besteden aan kosten voor onderzoek, een pilot en voorlichting op het gebied van stimulering vroegtijdige woningaanpassing en voor onderzoek en een pilot op het gebied van woonservicegebieden.
- Wij hebben € 15.000 per jaar nodig vanaf 2014 voor regionale afstemming van de woonvisie, waarvoor wij geen dekking hebben. Bij de voorjaarsnota 2013/begroting 2014 zullen wij u een voorstel doen voor de dekking.
- Voor alle overige maatregelen zullen wij aansluiten bij beschikbare budgetten uit andere beleidsterreinen.

Doetinchem, 28 november 2012

Wij denken dat wij met deze woonvisie een belangrijke stap zetten om het wonen in Doetinchem voor iedereen bereikbaar en betaalbaar te houden. Doetinchem is er voor iedereen. Dat kunnen wij met deze woonvisie waarmaken.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART DRS. H.J. KAISER

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Woonvisie Doetinchem 2020;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De woonvisie Doetinchem 2020 als structuurvisie vast te stellen.
2. De bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN) beschikbare middelen (€ 400.000) in te zetten voor het beschikbaar stellen van startersleningen.
3. De overige kosten te dekken uit het restant budget SGW (€ 54.000) (89^e wijziging gemeentebegroting 2012).

Aldus besloten in zijn vergadering van 6 december 2012,

, griffier

, voorzitter